UCHWAŁA NR II/22/02
Rady Gminy Pszczółki
z dnia 11 grudnia 2002r

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczółki

dla działki nr ew. 29/2 we wsi Kleszczewko.

Na podstawie art. 26w związku z art. 7, art.8 ust.1-3,art. 9-11, art.18 i art.28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz.139 zm.: z 1999r. Nr 41, poz.412, Nr 111, poz.1279, z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 wraz z późn. zm.), art.18 ust.2 pkt. 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74, zm.: z 1996r. Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz.496, Nr 132, poz.622, z 1997r. Nr 9, poz.43, Nr 106, poz. 679, Nr 107,poz.686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz.775, z 1998r. Nr 155, poz. 1014, nr 162, poz.1126, z 2000r. Nr 26, poz.306, Nr 48, poz. 552, Nr 62, poz. 718, Nr 88, poz.989, Nr 95, poz.1041)

Rada Gminy Pszczółki uchwala, co następuje:

§1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 29/2 we wsi Kleszczewko wGminie Pszczółki.

1. Teren o powierzchni 0,5817 ha przeznacza się na:

1) funkcję mieszkaniową w formach zabudowy jednorodzinnej w układzie wolno stojącym z dopuszczeniem bliźniaczej (określenie w załączniku graficznym symbolem MN1, MN2, MN3)
2) drogę dojazdową (określenie w załączniku graficznym symbolem K).

2. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) obligatoryjna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych w odległości
   a) 6m od linii rozgraniczającej teren MN1 i drogę dz. nr ew. 20 oraz teren MN1 i dz. nr ew. 29/1,
   b) 4m od linii rozgraniczającej:
      (1) teren MN2 i drogę K
      (2) teren MN3 i drogę K
      (3) teren MN1 i MN2
2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10m od brzegu rowu melioracyjnego dla terenu MN3
3) maksymalny procent zabudowy 30%,
4) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie jedna pełna kondygnacja oraz poddasze użytkowe,
5) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynków, minimalnie 7m, maksymalnie 10m całkowitej wysokości budynków jednokondygnacyjnych z poddaszem użytkowym,
6) dopuszczalna najniższa krawędź połaci dachowej – okap - na wysokości 2m od poziomu terenu,
7) maksymalna wysokość posadzki parteru max. 0,5m od poziomu gruntu,
8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
9) dachy dla wszystkich typów budynków symetryczne dwuspadkowe lub naczółkowe,
10) dopuszczalne spadki dachów:
    a) dla dachów półpłaskich na ściance kolankowej od 21 do 30 stopni,
    b) dla pozostałych form od 40 do 50 stopni,
11) kierunek kalenicy domów mieszkalnych zgodnie z kierunkiem linii obligatoryjnej zabudowy dla danej działki,
12) dopuszcza się wybudówki i lukarna o dachach symetrycznych, dwuspadkowych lub naczółkowych,
13) wszystkie nowe obiekty powinny nawiązywać do cech architektury regionalnej,
14) do wykończenia elewacji preferowane są materiały ceramiczne cegłopodobne, takie jak cegła licowa, klinkier; zakaz stosowania sidingu winylowego do

wykończenia elewacji; do pokrycia dachów – preferowane materiały ceramiczne i dachówkopodobne, a dla dachów półpłaskich papa termozgrzewalna, czarna.

15) zakaz budowy obiektów tymczasowych.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa w zakresie komunikacji w oparciu o drogę K (o szerokości w liniach rozgraniczających 8m., łącznie z częścią wydzieloną z działki 28) oraz o drogę gminną dz. nr ew. 20,
2) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych w ilości odpowiadającej programowi inwestycji.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę – ze zbiorczego wodociągu komunalnego, na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci; zakaz tymczasowych metod zaopatrywania się w wodę w oparciu o indywidualne ujęcia wody dla jednej lub kilku działek,
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do zbiorczej kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej wybudowania, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych, monolitycznych zbiornikach bezodpływowych; ścieki winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo; po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy bezzwłocznie podłączyć obiekty budowlane do układu zbiorczego, a zbiorniki bezodpływowe zlikwidć; do projektu budowlanego na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę należy dołączyć długoterminową umowę ze specjalistycznym przedsiębiorstwem na odbiór ścieków ze wskazaniem miejsca zrzutu (punktu zlewnego oczyszczalni),
3) odprowadzenie wód opadowych
   a) z dachów i nawierzchni utwardzonych – powierzchniowo do gruntu w granicach własnych działek;
   b) odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i placów manewrowych przed odprowadzeniem do gruntu winny być podczyszczone w separatorach ropopochodnych i piasku w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
   c) po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji deszczowej ulice K oraz odprowadzenie wód z pozostałych powierzchni utwardzonych należy podłączyć do jej układu,
4) elektroenergetyka – z sieci energetycznej, na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci; na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę opracować koncepcję zasilania w energię elektryczną obszaru uwzględniając możliwości przystosowania istniejącej sieci elektroenergetycznej do planowanego zagospodarowania i uzgodnić z zarządcą sieci,
5) zaopatrzenie w ciepło - indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło z zastosowaniem paliw ekologicznych,
6) usuwanie odpadów stałych – po segregacji wg grup asortymentowych w miejscu powstawania winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo,
7) stopień wykorzystania, modernizacji i rozbudowy oraz zakres ewentualnej likwidacji wewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń inżynieryjnych znajdujących się na obszarze planu, określić należy, stosownie do programu inwestycji, na etapie projektu budowlanego w oparciu o szczegółowe rozwiązania projektowe wynikające z technicznych warunków realizacji inwestycji,
8) dopuszcza się realizację towarzyszących urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji.

5. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:

1) przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę należy dokonać faktycznego wyłączenia działki z użytkowania rolniczego,
2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 50% ogólnej powierzchni działki z czego 20% przeznaczyć należy pod zakrzewienia i zadrzewienia zgodne z

miejscowymi warunkami siedliskowymi (do powierzchni tej wlicza się obowiązkowe do zlokalizowania zadrzewień i grup zieleni),

3) na działkach o powierzchni powyżej 1400m^{2}obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartej grupy drzew i krzewów zajmujących co najmniej 3% powierzchni nie mniej niż 50m^2,
4) obowiązuje zakaz:
   a) zmiany kierunku odpływu wód w rowie,
   b) ograniczenia przepływu wody poprzez budowę jakichkolwiek przeszkód w poprzek cieku, zasypywania lub zmniejszania jego przekroju poprzecznego utrudniającego swobodny odpływ wody,

6. Ustalenia inne:

1) dopuszcza się podziały działek wg załącznika graficznego do uchwały,
2) dopuszcza się dodatkowe podziały i scalenia działek przy zachowaniu min. wielkość działki po podziale 700m^2,
3) dopuszcza się, po uzgodnieniu z zarządcą sieci energetycznej, wydzielenie niezbędnej do lokalizacji urządzeń obsługi sieci energetycznej działki mniejszej niż 700m^2,
4) zakaz parcelacji obszaru w granicach terenu MN1,
5) należy zachować wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

§2

Integralna częścią uchwały jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1: 1000, będący jednocześnie załącznikiem graficznym niniejszej uchwały. Ustaleniami planu są wszystkie elementy wymienione w legendzie załącznika graficznego.

§3

Ustalenia niniejszego planu nie określają ustaleń zawartych w §3 pkt.3-4, pkt.8, pkt.11 Uchwały nr XI/129/2001 Rady Gminy w Pszczółkach z dnia 6 czerwca 2001r. w sprawie przystąpienia do zmian w planie ogólnym.

§4

1. Ustala się 0% stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości przez obecnego właściciela,
2. Objęte planem grunty rolne o powierzchni 0,5817 ha przeznacza się na cele nierolnicze, zgodnie z powyższymi ustaleniami planu.

§5

Zobowiązuje się Wójta Gminy Pszczółki do:

1) niezwłocznego przekazania niniejszej Uchwały Pomorskiemu Urzędowi Wojewódzkiemu w Gdańsku w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego,
2) umieszczenia odpisu niniejszej Uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Pszczółkach,
3) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan i wydawania z tych dokumentów na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art.29 ust.2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§6

Traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki, zatwierdzony uchwałą nr VIII/25/89 Gminnej Rady Narodowej w Pszczółkach z dnia 29.09.1989r. (Dz. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 27 poz.190 z 16.11.1989r.) oraz jego aktualizacja zatwierdzona uchwałą nr I/11/92 Rady Gminy Pszczółki z dnia 12.02.1992r.

(DZ. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 17 z dnia 25.08.1992r. poz.92) wraz ze zmianami wprowadzonymi do w.w. planu zatwierdzonymi uchwałą nr XXI/136/96 Rady GPszczółki z dnia 26.11.1996r. (DZ. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 13 poz. 37 z dnia 07.04.1997r.),
w zakresie dotyczącym opracowania planu.

§7

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem §5 pkt.1, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.