UCHWAŁA NR XVIII/231/02
Rady Gminy Pszczółki
Z dnia 5 lipca 2002 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczółki dla części działki nr ew. 172/2 we wsi Ulkowy.

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)

na wniosek Zarządu Gminy, Rada Gminy Pszczółki uchwala, co następuje:

§1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr ew. 172/2 we wsi Ulkowy w Gminie Pszczółki.

1. Teren o powierzchni 1.68ha przeznacza się na funkcję mieszkaniową w formach zabudowy jednorodzinnej w układzie wolno stojącym z dopuszczeniem bliźniaczej (określenie w załączniku graficznym symbolem MN1, MN2, MN3) oraz komunikację drogę dojazdową (określenie w załączniku graficznym symbolem K1, K2).

2. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:

obligatoryjna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej teren MN1 od terenu K1

nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości10m od linii rozgraniczającej:
teren MN2 od terenu K1 i K2,
teren MN2 terenu lasu,
teren MN3 od terenu lasu,

maksymalny procent zabudowy 30%,

dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków 1 pełna kondygnacja oraz poddasze użytkowe,

1) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku: minimalnie 7m całkowitej wysokości budynku, maksymalnie 10m całkowitej wysokości budynków jednokondygnacyjnych z poddaszem użytkowym,

dopuszczalna najniższa krawędź połaci dachowej – okap - na wysokości 2m od poziomu terenu,

maksymalna wysokość posadzki parteru max. 0,5m od poziomu gruntu,

dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

dachy dla wszystkich typów budynków: symetryczne dwuspadowe lub naczółkowe,

dopuszczalne spadki dachów: dla dachów półpłaskich na ściance kolankowej od 21 do 30 stopni, dla pozostałych form od 40 do 50 stopni,

kierunek kalenicy domów mieszkalnych równolegle do osi drogi dz. nr ew. 169:
dla obszaru MN3,

dla działek graniczących z drogą gminną dz. nr ew. 169 w obszarach MN2 i MN1.
dopuszcza się wybudówki i lukarna o dachach symetrycznych, dwuspadkowych lub naczółkowych,
wszystkie obiekty powinny nawiązywać do cech architektury regionalnej – do wykończenia elewacji preferowane są materiały ceramiczne cegłopodobne, takie jak klinkier; zakaz stosowania sidingu winylowego do wykończenia elewacji,
zakaz budowy obiektów tymczasowych.

Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa w zakresie komunikacji w oparciu o drogę K1 i K2 (min. całkowita szerokość 8m w liniach rozgraniczających drogi, dla drogi K2 doliczyć należy szerokość istniejącej drogi w granicach dz. nr ew. 172/1),
2) na etapie wydawania pozwolenia na budowę plany zagospodarowania działek graniczących z drogą powiatową Nr 10354 (dz. nr ew. 169) należy przedkładać u Zarządcy drogi w celu uzgodnienia,
3) właściciel działki nr ew. 172/2 zobowiązany jest do sporządzenia projektu budowlanego dla zjazdów z drogi powiatowej Nr 10354 (dz. nr ew. 169) na teren objęty planem, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami oraz przedłożyć go w celu uzgodnienia (zgodnie z uwaga z pkt. 3.1) u Zarządcy drogi przed wydaniem przez UG w Pszczółkach pozwoleń na budowę dla nowo wydzielanych działek,
4) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych w ilości odpowiadającej programowi inwestycji.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
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 zlikwidować. 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 z dachów i nawierzchni utwardzonych – powierzchniowo do gruntu w granicach własnych działek, wody opadowe z ulic oznaczonych symbolem K1 i K2, po ich utwardzeniu, przed odprowadzeniem do gruntu winny być podczyszczane w separatorach ropopochodnych i piasku; w momencie wybudowania zbiorczej kanalizacji deszczowej ulicę 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) dopuszcza się przebudowę linii energetycznej 15kV w przypadku wystąpienia kolizji planowanego zagospodarowania przestrzennego,

6) należy zachować strefę ochronną od linii elektroenergetycznej zgodną z obowiązującymi przepisami,

zaopatrzenie w ciepło - indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło z zastosowaniem paliw ekologicznych,

usuwanie odpadów stałych – po segregacji w miejscu ich powstania wg grup asortymentowych winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo,

stopień wykorzystania, przebudowy 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,

dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:

na terenie objętym planem obowiązują ograniczenia i zakazy związane z obszarem ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 111,

przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę należy dokonać faktycznego wyłączenia działki z użytkowania rolniczego,

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),

na działkach przylegających do drogi wewnętrznej K i drogi powiatowej dz. nr ew. 169 obowiązuje lokalizacja jednego rzędu drzew wzdłuż granicy posesji od strony tych dróg,

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,

należy wprowadzić zadrzewienia i zakrzewienia na co najmniej 20% powierzchni ogólnej każdej działki zgodnie z warunkami siedliskowymi.

Ustalenia inne:

dopuszcza się podziały działek wg załącznika graficznego do uchwały,

dopuszcza się dodatkowe podziały działek przy zachowaniu min. wielkość działki po podziale 700m^2,

dopuszcza się, po uzgodnieniu z zarządcą sieci energetycznej, wydzielenie niezbędnej do lokalizacji urządzeń obsługi sieci energetycznej działki mniejszej niż 700m^2,

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 §9 pkt.3, pkt. 8, pkt.10 – 11 oraz pkt.13 Uchwały nr V/43/2000 Rady Gminy w Pszczółkach z dnia 21 sierpnia 2000r. 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.
3. Objęte planem grunty rolne o powierzchni 1.68ha przeznacza się na cele nierolnicze, zgodnie z powyższymi ustaleniami planu.

§5

Zobowiązuje się Zarząd 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.) w zakresie dotyczącym opracowania planu.

§7

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