UCHWAŁA NR XIX/241/02
Rady Gminy Pszczółki
z dnia 29 sierpnia 2002r

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczółki dla części działki nr ew. 28 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)

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

§1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr ew.28 we wsi Kleszczewko w Gminie Pszczółki.

1. Teren o powierzchni 1.1700 ha przeznacza się na funkcję:

1) 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) 8m wg załącznika graficznego do uchwały,
   b) 10m od linii rozgraniczającej teren MN2 od drogi K
   c) 15m od granicy terenu MN3 i dz. nr ew.29/2
2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości;
   a) 10m od granicy terenu MN3 i rowu melioracyjnego dz. nr ew.32
   b) 8m od granicy terenu MN1 i dz. nr ew.29/2 oraz od linii rozgraniczajacej teren MN1 i drogę K.
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:dla dachów półpłaskich na ściance kolankowej od 21 do 30 stopni, 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, zachowanego na obszarze planu siedliska rolniczego, którego układ urbanistyczny wraz z formą i gabarytami budynków podlega ochronie ze

względu na walory kulturowe.

14) wszystkie obiekty powinny nawiązywać do cech architektury regionalnej, - 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
   a) drogę dojazdową K (o szerokości w liniach rozgraniczających 8m.
   b) 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 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.
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% ,

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

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 §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,
2. Objęte planem grunty rolne o powierzchni 1,000 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 uchwalą nr XXI/136/96 Rady Gminy Pszczółki 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.