UCHWAŁA NR XIX/242/02
Rady Gminy Pszczółki
z dnia 29 sierpnia 2002r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczółki dla działki o numerze ew.23/2 w miejscowości Pszczółki..

Na podstawie art. 26 w 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 (t.j.DZ.U.z 1996r. Nr 58, poz.261,NR 106 poz.496, NR132 poz. 662 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 działki o numerze ew. 23/2 w miejscowości Pszczółki w Gminie Pszczółki.

1. Teren o powierzchni 4 ha przeznacza się na funkcje:
   1) mieszkaniowo - usługową (określenie w załączniku graficznym symbolem MN1/U) w formach zabudowy jednorodzinnej w układzie wolno stojacym z dopuszczeniem bliźniaczej; dopuszczalny maksymalny procent udziału funkcji usługowej 30 %
   2) mieszkaniowo – usługową – usług rzemiosła (określenie w załączniku graficznym symbolem MN2/ U/UR, MN3/U/UR,),w formach zabudowy jednorodzinnej w układzie wolno stojacym z dopuszczeniem bliźniaczej; dopuszczalny maksymalny procent udziału funkcji ; a) usługowej 30 % b) usług rzemiosła 20% c) mieszkaniowej – nie określa się
   3) komunikację - drogę dojazdową (określenie w załączniku graficznym symbolem K1, K2, K3, K5). oraz ciąg pieszy (określenie w załączniku graficznym symbolem K4)
   4) elektroenergetykę (określenie w załączniku graficznym symbolem EE).
2. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) obligatoryjna linia zabudowy dla wszystkich typów budynków w odległości:
      a) 6 m od granicy terenu MN2/U/UR i;
         (1) terenu K1
         (2) terenu K2
         (3) terenu K3
         (4) terenu K4
   2) nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich typów budynków w odległości;
      a) 6 m od linii rozgraniczającej teren MN1/U i dróg K1, K2,
      b) 8 m od linii rozgraniczającej teren MN3/U/Ur i drogi K3,
   3) maksymalny procent zabudowy 30%,
   4) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków; minimalnie 1 pełna kondygnacja oraz poddasze użytkowe, maksymalnie 2 pełne kondygnacje oraz poddasze użytkowe,
   5) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynków, minimalnie 7m całkowitej wysokości budynku, maksymalnie 10m całkowitej wysokości budynku.
   6) dopuszczalna najniższa krawędź połaci dachowej – okap – na wysokości 2m od poziomu terenu,
   7) maksymalna wysokość posadzki parteru max. 0,5 m od poziomu gruntu
   8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków
   9) dachy dla wszystkich typów budynków; symetryczne dwuspadowe lub naczółkowe,
   10) dopuszczalne spadki dachów; dla dachów półpłaskich na sciance kolankowej od 21 do 30 stopni, dla pozostałych form do 40 do 50 stopni,
   11) dopuszcza się wybudówki i lukarna o dachach symetrycznych, dwuspadkowych z dopuszczeniem dachów naczółkowych,
   12) 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

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
   1) obsługa w zakresie komunikacji w oparciu o drogę;
      a) K1, (min. całkowita szerokość 12 m w liniach rozgraniczających drogi uwzględniając szerokość istniejącej drogi w granicach dz. nr ew. 501/3)
      b) K2, K5 (min. szerokość 10 m w liniach rozgraniczających drogi)
      c) K3 (min. szerokość 8 m w liniach rozgraniczających ciągu)
      d) K4 (min. szerokość 5 m w liniach rozgraniczających ciągu)
   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 :
      a) do zbiorczej kanalizacji sanitarnej,
      b) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej, gromadzenie ścieków w szczelnych, monolitycznych zbiornikach bezodpływowych dla 10 nowo wydzielonych (zgodnie z rysunkiem planu) posesji położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Sportowej. 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),
      c) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji, zakazuje się lokalizacji usług i rzemiosła zużywających znaczne ilości wody i wytwarzających duże ilości ścieków;
      d) ścieki odprowadzone do zbiorczej kanalizacji sanitarnej powinny odpowiadać wskaźnikom dopuszczalnym dla oczyszczalni je odbierającej; na terenie posesji, na której planuje się lokalizację usług i rzemiosła, należy przewidzieć punkt poboru ścieków do badania ich jakości przed odprowadzeniem do zbiorczej kanalizacji sanitarnej.
   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 K1, K2, K3, K4, K5 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) stopień wykorzystania, przebudowe i rozbudowę 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.
   6) dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji,
   7) zaopatrzenie w ciepło - indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło z zastosowaniem paliw ekologicznych,
   8) usuwanie odpadów stałych;
      a) po segregacji wg grup asortymentowych w miejscu powstawania winny być zagospodarowane w miejscu ich powstawania a tylko te, których nie można powtórnie wykorzystać lub zutylizować w miejscu powstania należy przekazać specjalistycznemu przedsiębiorstwu w celu ich utylizacji.
      b) odpady poprodukcyjne należy składować oddzielnie
      c) osady z separatorów ropopochodnych winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo.

5. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:
   1) przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę należy dokonać faktycznego wyłączenia działki z użytkowania rolniczego,
   2) zasięg uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej winien ograniczać się do granic własności,
   3) obiekty mieszkalne i pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanej własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
   4) na działkach przylegających do dróg K1, K2,K3, K5 obowiązuje nakaz lokalizacji jednego rzędu drzew wzdłuż posesji od strony tej dróg.
   5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 40% dla funkcji mieszkaniowej, a 20% dla funkcji pozostałych - 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),
   6) na działkach o powierzchni powyżej 1800m2 obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartej grupy drzew i krzewów zajmujących co najmniej 3% powierzchni nie mniej niż 50m2,
   7) 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 scalanie działek wydzielonych wg załącznika graficznego do uchwały,
   3) dopuszcza się dalsze podziały działek przy zachowaniu min. wielkości działki po podziale 900m2
   4) dopuszcza się, po uzgodnieniu z zarządcą sieci energetycznej, wydzielenie niezbędnej do lokalizacji urządzeń obsługi sieci energetycznej działki mniejszej niż 700m2,
   1) należy zachować wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich,

§2

Integralna częścią uchwały jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1: 2000, 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 §7 pkt.3-4, pkt.11, uchwały nr VII/71/2000 Rady Gminy w Pszczółkach z dnia 27 listopada 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 3,58 ha 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.) 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) 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.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY PSZCZÓŁKI