UCHWAŁA NR XXVIII/263/2009
RADY GMINY PSZCZÓŁKI
z dnia 28 sierpnia 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego wsi Skowarcz

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz art. 18, ust. 2, pkt 5 i art. 40, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), Rada Gminy Pszczółki uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki" uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego wsi Skowarcz, zwany dalej „planem", obejmujący obszar o powierzchni 10,2ha, jak na rysunku planu.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie: 1) teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 oraz odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne (w tym miejsca postojowe), układy odwadniające, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej; 2) intensywność zabudowy – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce do powierzchni działki; 3) układ odwadniający – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże.

§ 3. 1. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenu użyte w niniejszym planie: MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej W terenie MN,U dopuszcza się:

1) zabudowę jednorodzinną;
2) usługi z wyłączeniem:
   a) stacji paliw,
   b) warsztatów pojazdów mechanicznych, blacharskich i lakierniczych,
   c) stacji obsługi pojazdów mechanicznych,
   d) szpitali i domów opieki społecznej,
   e) baz,
   f) składów,
   g) hurtowni,
   h) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m2 każda.

2. Ustalone w planie zasady podziału terenu na działki nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla sieci, urządzeń oraz budynków obsługujących sieciową infrastrukturę techniczną, a także ciągów komunikacyjnych.

§ 4. 1. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mp) dla samochodów osobowych:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne: minimum 2 mp na mieszkanie;
2) usługi handlu: minimum 2 mp;
3) gastronomia (restauracje, kawiarnie, bary, itp.): minimum 2 mp na 10 miejsc konsumpcyjnych oraz minimum 1 mp na 10 zatrudnionych;
4) usługi kultury, zdrowia, biura, gabinety, kancelarie, pracownie, urzędy, poczty, banki, przychodnie, rzemiosło usługowe: minimum 2 mp na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej oraz minimum 1 mp na 10 zatrudnionych;
5) hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe: minimum 1 mp na pokój noclegowy;
6) obiekty sportu i rekreacji: minimum 2 mp na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej oraz minimum 1 mp na 10 zatrudnionych;
7) korty tenisowe, boiska do koszykówki, siatkówki, itp. (bez miejsc dla widzów): minimum 2 mp na kort/boisko;
8) boiska do piłki nożnej (bez miejsc dla widzów): minimum 6 mp na boisko;
9) przedszkola, żłobki, świetlice: minimum 2 mp na oddział.

2. Dla funkcji nie wymienionych w ust. 1 powyższe wskaźniki stosuje się odpowiednio.

§ 5. 1. Ustala się obszar objęty planem jako 1 teren oznaczony cyfrą 1.

2. Ustalenia szczegółowe planu są następujące: KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO WSI SKOWARCZ

1) NUMER TERENU: 1
2) POWIERZCHNIA: 10,2ha
3) PRZEZNACZENIE TERENU: MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami
4) ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie ustala się
5) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
   a) zakaz lokalizacji nośników reklamowych; dopuszcza się szyldy o maksymalnej powierzchni 1m²,
   b) stosuje się zasady zawarte w pkt 6, 8, 9,
   c) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów betonowych
6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:
   a) linie zabudowy – zgodnie z przepisami,
   b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%,
   c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 40%,

d) intensywność zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,6, 6.5 wysokość zabudowy:

e) wysokość zabudowy:

- dla garaży i budynków gospodarczych – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 6m,
- dla pozostałej zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice)

f) poziom posadzki parteru nad poziomem terenu – maksymalnie: 0,6m,

g) kształt dachu – dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci od 25 do 45 stopni,

h) formy zabudowy – wolnostojące,

i) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 800m²,

j) należy stosować formy architektoniczne kontynuujące tradycję budowlaną regionu,

k) szerokość dojazdów do działek budowlanych: minimum 10m

7) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie dotyczy

8) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

a) przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,

b) po zapewnieniu wymaganego poziomu hałasu dopuszcza się lokalizację budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,

c) wprowadzenie gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

d) w przypadku parkingów terenowych wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych

9) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) strefy ochrony dóbr kultury – teren w części objęty strefą ochrony archeologicznej, jak na rysunku planu,

b) zasady kształtowania struktury przestrzennej – nie ustala się,

c) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – wszelkie działania inwestycyjne (w tym prace ziemne) w strefie ochrony archeologicznej, o której mowa w pkt 9.1, należy uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku i zaopiniować przez Muzeum Archeologiczne w Gdańsku

10) ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy

11) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW: teren znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi

12) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH

UŻYTKOWANIU: nie dotyczy

13) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) dostępność drogowa – od ulicy Łąkowej (poza granicami planu),

b) parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 4,

c) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,

d) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej,

e) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego,

f) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

g) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

h) zaopatrzenie w ciepło – z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,

i) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi

14) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych,

b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi

15) STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 10%

16) INFORMACJE I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:

a) rów odwadniający wzdłuż zachodniej granicy planu, poza granicami planu,

b) zaleca się kolorystykę projektowanej zabudowy w barwach naturalnych materiałów budowlanych takich jak: drewno, cegła, wyprawy tynkowe gliniane i wapienne,

c) zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów budynków i wykorzystanie ich dla celów porządkowych, pielęgnacyjnych itp.

§ 6. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

1. część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000 (załącznik nr 1);

2. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);

3. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 7. Zobowiązuje się Wójta Gminy Pszczółki do:

1. przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem;

2. publikacji niniejszej uchwały na stronie internetowej gminy Pszczółki.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 8, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

U Z A S A D N I E N I E

Projekt planu opracowany został w oparciu o Uchwałę nr XX/187/08 Rady Gminy Pszczółki z dnia 2 października 2008 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego wsi Skowarcz. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 10,2ha. Celem przedmiotowego planu jest przeznaczenie prywatnych terenów inwestycyjnych pod zabudowę jednorodzinną oraz usługową. Rozwiązania przedmiotowego planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy Pszczółki, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pszczółki. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego wsi Skowarcz był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 czerwca do 21 lipca 2009 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Pszczółkach. W dniu 14 lipca 2009 r. odbyła się publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu. Do projektu planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi. Plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku) spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.

GMINA PSZCZÓŁKI
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO WSI SKOWARCZ
RYSUNEK PLANU
skala 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO
UCHWAŁY NR XXVIII/263/2009
RADY GMINY PSZCZÓŁKI
Z DNIA 28 SIERPNIA 2009 ROKU

1.MN,U

PRZEWODNICZĄCY RADY
Jolanta Przyłucka

OZNACZENIA

MN,U

URZĄD GMINY W PSZCZÓŁKACH
ul. Pomorska 19
83-322 PSZCZÓŁKI

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO
WSI SKOWARCZ

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 2

DO UCHWAŁY NR XXVIII/263/2009

RADY GMINY PSZCZÓŁKI

Z DNIA 28 SIERPNIA 2009 ROKU

W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO WSI SKOWARCZ

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego wsi Skowarcz w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jolanta Przyłucka

ZAŁĄCZNIK NR 3

DO UCHWAŁY NR XXVIII/263/2009

RADY GMINY PSZCZÓŁKI

Z DNIA 28 SIERPNIA 2009 ROKU

W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO WSI SKOWARCZ

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

W obszarze w/w planu miejscowego nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jolanta Przyłucka