

**UCHWAŁA NR XI/98/11
RADY GMINY PSZCZÓŁKI**

z dnia 14 grudnia 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu
geodezyjnego wsi Kolnik, Gmina Pszczółki**

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art.15, art.16 ust.1 i 2, art.29 i art.34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.: z 2004 r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492, z 2005 r. Nr 113, poz.954, Nr 130, poz.1087, z 2006 r. Nr 45, poz.319, Nr 225, poz.1635, z 2008 r. Nr 123, poz.803, Nr 199, poz.1227, Nr 201, poz.1237, Nr 220, poz.1413, z 2010 r. Nr 24, poz.124, Nr 75, poz.474, Nr 106, poz.675, Nr 119, poz.804, Nr 130, poz.871, Nr 149, poz.996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz.159, Nr 153, poz.901), art.18 ust.2 pkt 5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806, z 2003 r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568, z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, Nr 167, poz.1759, z 2005 r. Nr 172, poz.1441, Nr 175 poz.1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337, z 2007 r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz.1458, z 2009 r. Nr 52, poz.420, Nr 157, poz.1241, z 2010 r. Nr 28, poz.142 i poz.146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz.675, z 2011 r. Nr 21 poz 113, Nr 117, poz.679, Nr 134 poz.777, Nr 217, poz.1281), w związku z art.4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 130, poz.871) uchwala się, 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 Kolnik, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar działki nr 72, 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, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obiekty budowlane infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej);

2) intensywność zabudowy - stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce do powierzchni działki;

3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów.

§ 3. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

W terenie MN dopuszcza się:

1) zabudowę jednorodzinną;

2) usługi: handlu detalicznego, gastronomię, biura, pracownie, kancelarie, gabinety, mieszczące się wyłącznie w lokalach użytkowych do 100m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, nie przekraczające 50% powierzchni użytkowej budynku, nie kolidujące z funkcją mieszkaniową.

R – teren rolniczy

KDD - teren drogi publicznej - ulica dojazdowa.

§ 4. Ustalono w planie zasady podziału terenu na działki nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych dla sieci, urzadzén oraz budynków obslugujacych sieciowà infrastrukturê technicznà, a takzê ciàgów komunikacyjnych.

§ 5. 1. Ustala siê nastêpujace wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mp) dla samochodów osobowych:

- 1) budynki jednorodzinne: minimum 2mp na mieszkanie;
- 2) uslugi handlu: minimum 2mp;
- 3) gastronomia (restauracje, kawiarnie, bary, itp.): minimum 2mp na 10 miejsc konsumpcyjnych;
- 4) biura, gabinety, kancelarie, pracownie: minimum 2mp oraz minimum 1mp na 10 zatrudnionych.

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

§ 6. 1. Ustala siê podział obszaru objêtego planem na 3 tereny oznaczone kolejnymi cyframi od 1 do 3.

2. Ustalenia szczególowe planu sà nastêpujace:

KARTA TERENU

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO WSI KOLNIK

1. NUMER TERENU: 1

2. POWIERZCHNIA: 0,6ha

3. PRZEZNACZENIE TERENU: MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

**4. ISTNIEJACE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY
Z PLANEM :** nie ustala siê

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

5.1 zakaz lokalizacji nośników reklamowych; dopuszcza siê szyldy i tablice informacyjne o maksymalnej łącznej powierzchni 2m² na działkê,

5.2 stosuje siê zasady zawarte w pkt 6, 8,

5.3 zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów betonowych

**6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB
TERENU :**

6.1 linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) pozostałe – zgodnie z przepisami,

6.2 maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%,

6.3 minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%,

6.4 intensywność zabudowy – minimalna: nie ustala siê, maksymalna: 0,6,

6.5 wysokość zabudowy:

a) dla wolnostojàcych garaży i budynków gospodarczych – minimalna: nie ustala siê, maksymalna: 5m,

b) dla pozostałej zabudowy – minimalna: nie ustala siê, maksymalna: 9m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; zakaz podpiwniczeń)

6.6 poziom posadzki parteru nad poziomem terenu – maksymalnie: 0,5m,

6.7 kształt dachu – dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kàtach nachylenia połaci 40-45 stopni,

6.8 formy zabudowy – dowolne z wykluczeniem zabudowy szeregowej,

6.9 minimalna powierzchnia działki budowlanej:

a) dla zabudowy wolnostojącej: minimum 700m²,

b) dla budynku w zabudowie bliźniaczej: minimum 350m²

6.10 należy stosować formy architektoniczne kontynuujące tradycję budowlaną regionu,

6.11 szerokość dojazdów do działek budowlanych: minimum 8m

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

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

8.1 minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w pkt 6.3, przeznaczyć pod zadrzewienia,

8.2 wprowadzenie gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ : nie dotyczy

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH : nie dotyczy

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW : nie dotyczy

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU : nie dotyczy

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

13.1 dostępność drogowa – od ulicy dojazdowej (w terenie 3.KDD oraz poza granicami planu); zapewnić możliwość dojazdu do terenu 2.R,

13.2 parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 5,

13.3 zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,

13.4 odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej,

13.5 zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji (np w formie dołów chłonnych, oczek wodnych, zbiorników retencyjnych); dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej po uzyskaniu zgody gestora sieci,

13.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

13.7 zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

13.8 zaopatrzenie w ciepło – z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,

13.9 gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU : 30%

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

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

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

16.3 zalecany podział na działki, jak na rysunku planu

KARTA TERENU

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO WSI KOLNIK

1. NUMER TERENU: 2

2. POWIERZCHNIA: 0,02ha

3. PRZEZNACZENIE TERENU: R – teren rolniczy

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM : nie ustala się

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

5.1 zakaz lokalizacji nośników reklamowych,

5.2 zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów betonowych

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

6.1 linie zabudowy – nie dotyczy,

6.2 maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie dotyczy,

6.3 minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki – nie dotyczy,

6.4 intensywność zabudowy – nie dotyczy,

6.5 wysokość zabudowy – nie dotyczy,

6.6 kształt dachu – nie dotyczy,

6.7 minimalna powierzchnia działki budowlanej – nie ustala się

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

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYR ODY: zachowanie otwartego koryta istniejącego rowu odwadniającego

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

9.1 strefy ochrony dóbr kultury – teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Kolnik, jak na rysunku planu,

9.2 zasady kształtowania struktury przestrzennej:

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5,

b) wszelkie działania inwestycyjne w obszarze, o którym mowa w pkt 9.1, wymagają uzgodnienia z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków

9.3 zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – nie dotyczy

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH : nie dotyczy

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW : nie dotyczy

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: nie dotyczy

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

13.1 dostępność drogowa – poprzez teren 1.MN oraz spoza granic planu,

13.2 parkingi – wyklucza się,

13.3 zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,

- 13.4 odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
- 13.5 zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie,
- 13.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy,
- 13.7 zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
- 13.8 zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
- 13.9 gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: zakaz tymczasowego zagospodarowania

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 0%

16. INFORMACJE I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH: nie ustala się

KARTA TERENU

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO WSI KOLNIK

1. NUMER TERENU: 3

2. POWIERZCHNIA: 0,04ha

3. KLASA DROGI: KDD – ulica dojazdowa (fragment)

4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:

4.1 szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,

4.2 przekrój – nie ustala się, 4.3 dostępność do terenów przyległych – bez ograniczeń

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM z drogą krajową nr 1 zlokalizowaną poza granicami planu

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ : nie ustala się

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: nie ustala się

8. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU : zakaz tymczasowego zagospodarowania

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

9.1 mała architektura – dopuszcza się,

9.2 nośniki reklamowe – wyklucza się,

9.3 tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się,

9.4 urządzenia techniczne – dopuszcza się,

9.5 zieleń – dopuszcza się

10. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 0%

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW : nie ustala się.

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

- 1) część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000;
- 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).

§ 8. 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.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Uzasadnienie

Projekt planu opracowany został w oparciu o uchwałę nr XXX/346/10 Rady Gminy Pszczółki z dnia 24 sierpnia 2010 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego wsi Kolnik. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni około 0,66 ha. Celem przedmiotowego planu jest przeznaczenie prywatnych terenów inwestycyjnych pod zabudowę jednorodzinną oraz zabudowę 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 Kolnik był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 września do 7 października 2011 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Pszczółkach. W dniu 29 września 2011 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 r.), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony. Opracowanie: **em2 Michał Peszkowski** Północna Okręgowa Izba Urbanistów w Gdańsku, czł.nr G185/2004.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/98/11
Rady Gminy Pszczółki
z dnia 14 grudnia 2011 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XI/98/11

Rady Gminy Pszczółki

z dnia 14 grudnia 2011 r.

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

BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH: karta terenu **3.KDD** fragment ulicy dojazdowej, długości – ok. 50m. Realizacja na zasadach obowiązujących w gminie Pszczółki. **INFRASTRUKTURA TECHNICZNA :** Realizacja na zasadach obowiązujących w gminie Pszczółki.