

**UCHWAŁA NR XIV/148/12
RADY GMINY PSZCZÓŁKI**

z dnia 12 września 2012 r.

zmieniająca uchwałę nr II/25/02 Rady Gminy Pszczółki z dnia 11 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki dla działki o numerze ew. 98 w miejscowości Kleszczewko

Na podstawie art.20 ust.1, art.27, art.29 ust.1 i art.34 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r. poz.647), art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1, art.41 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. z 2001 r. Dz.U. 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, 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, Nr 40, poz.230, Nr 106, poz.675, z 2011 r. Nr 21, poz.113, Nr 117, poz.679, Nr 134, poz.777, Nr 149, poz.887, Nr 217, poz.1281, z 2012 r. poz.567) **uchwała się, co następuje:**

§ 1.

Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki” uchwała się zmianę uchwały nr II/25/02 Rady Gminy Pszczółki z dnia 11 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki dla działki o numerze ew. 98 w miejscowości Kleszczewko, zwaną dalej „planem”, obejmującą obszar o powierzchni około 3,4 ha, jak na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1.

§ 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, zbiorniki retencyjne, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obiekty budowlane infrastruktury technicznej, w tym stacje bazowe telefonii komórkowej;
- 2) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych;
- 3) układ odwadniający - układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 4) zabudowa grupowa - zabudowa składająca się z grup budynków (maksymalnie cztery budynki w grupie).

§ 3.

Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenu 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 100 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, nie przekraczające 50% powierzchni użytkowej budynku, nie kolidujące z funkcją mieszkaniową. Wyklucza się usługi oświaty, żłobki, przedszkola, punkty przedszkolne, usługi opieki społecznej.

KDW - teren ulicy wewnętrznej.

§ 4.

Ustalone w planie zasady podziału terenu na działki nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych dla sieci, urządzeń oraz budynków obsługujących siecią infrastrukturą techniczną, a także ciągów komunikacyjnych.

§ 5.

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

- 1) budynki 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;
- 4) biura, gabinety, kancelarie, pracownie: minimum 2mp oraz minimum 1mp na 10 zatrudnionych.

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

§ 6.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 3 tereny oznaczone kolejnymi cyframi od 1 do 3.

2. Ustalenia szczegółowe planu są następujące:

KARTA TERENÓW

ZMIANY UCHWAŁY NR II/25/02 RADY GMINY PSZCZÓŁKI

Z DNIA 11 GRUDNIA 2002R. W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PSZCZÓŁKI

DLA DZIAŁKI O NUMERZE EW. 98 W MIEJSCOWOŚCI KLESZCZEWKO

1. **NUMERY TERENÓW: 1, 2**

2. **POWIERZCHNIE: teren nr 1: 1,52 ha, teren nr 2: 1,41 ha**

3. **PRZEZNACZENIE TERENÓW: MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

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; dopuszcza się szyldy i tablice informacyjne o maksymalnej łącznej powierzchni 2 m² na działkę,

5.2 stosuje się 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 (załącznik nr 1),

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: 50%,

6.4 intensywność zabudowy - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,6,

6.5 wysokość zabudowy - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 9,5 m,

(maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice),

6.6 poziom posadzki parteru nad poziomem terenu - maksymalnie: 1,0 m,

6.7 kształt dachu - dwuspadowy (w tym o krzyżujących się kalenicach) z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci od 40 do 45 stopni; dopuszcza się dachy dwuspadowe (w tym o krzyżujących się kalenicach), o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-25 stopni pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej 0,8 m, maksymalnej 1,9 m,

6.8 formy zabudowy - wolnostojąca, bliźniacza, grupowa (maksymalnie 4 budynki w grupie),

6.9 maksymalna powierzchnia zabudowy 1 budynku:

a) dla zabudowy wolnostojącej: 200 m²,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 150 m²,

c) dla zabudowy grupowej: 100 m²,

6.10 minimalna powierzchnia działki budowlanej:

a) dla zabudowy wolnostojącej: minimum 800 m²,

b) dla budynku (segmentu) w zabudowie bliźniaczej: minimum 400 m²; dopuszcza się zabudowę na granicach działek, z zastrzeżeniem pkt 6.1,

c) dla budynku w zabudowie grupowej: minimum 300 m²; dopuszcza się zabudowę na granicach działek, z zastrzeżeniem pkt 6.1

6.11 należy stosować formy architektoniczne kontynuujące tradycję budowlaną regionu

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

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

8.1 wprowadzenie gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

8.2 obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

8.3 zachowanie otwartego koryta istniejącego rowu odwadniającego położonego w południowo-wschodniej części terenu 1.MN

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 ODRĘBNYCH PRZEPISÓW: nie dotyczy

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych do rowu odwadniającego położonego w południowo-wschodniej części terenu 1.MN oraz poza południowo-wschodnią granicą terenu 2.MN

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

13.1 dostępność drogowa - od ulicy w terenie 3.KDW,

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, w uzasadnionych przypadkach ścieki należy gromadzić z szczelnym zbiorniku bezodpływowym, okresowo opróżnianym przez upoważniony podmiot gospodarczy. Po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obiekt budowlany należy do niej bezwzględnie podłączyć na warunkach określonych przez zarządcę infrastruktury oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

13.5 zagospodarowanie wód opadowych - zagospodarowanie na terenie inwestycji (np. w formie studni chłonnych, zbiorników retencyjnych),

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

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

KARTA TERENU

ZMIANY UCHWAŁY NR II/25/02 RADY GMINY PSZCZÓŁKI

Z DNIA 11 GRUDNIA 2002 R. W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PSZCZÓŁKI

DLA DZIAŁKI O NUMERZE EW. 98 W MIEJSCOWOŚCI KLESZCZEWKO

1. **NUMER TERENU:** 3

2. **POWIERZCHNIA:** 0,52 ha

3. **KLASA DROGI:** KDW - ulica wewnętrzna

4. **PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:**

4.1 szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m, jak na rysunku planu (załącznik nr 1),

4.2 przekrój - jezdnia, chodnik lub chodniki,

4.3 dostępność do terenów przyległych - bez ograniczeń

5. **POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM**

z ulicą Pomorską (poza północno-zachodnią granicą 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:** nie dotyczy

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 dotyczy.

§ 7.

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).

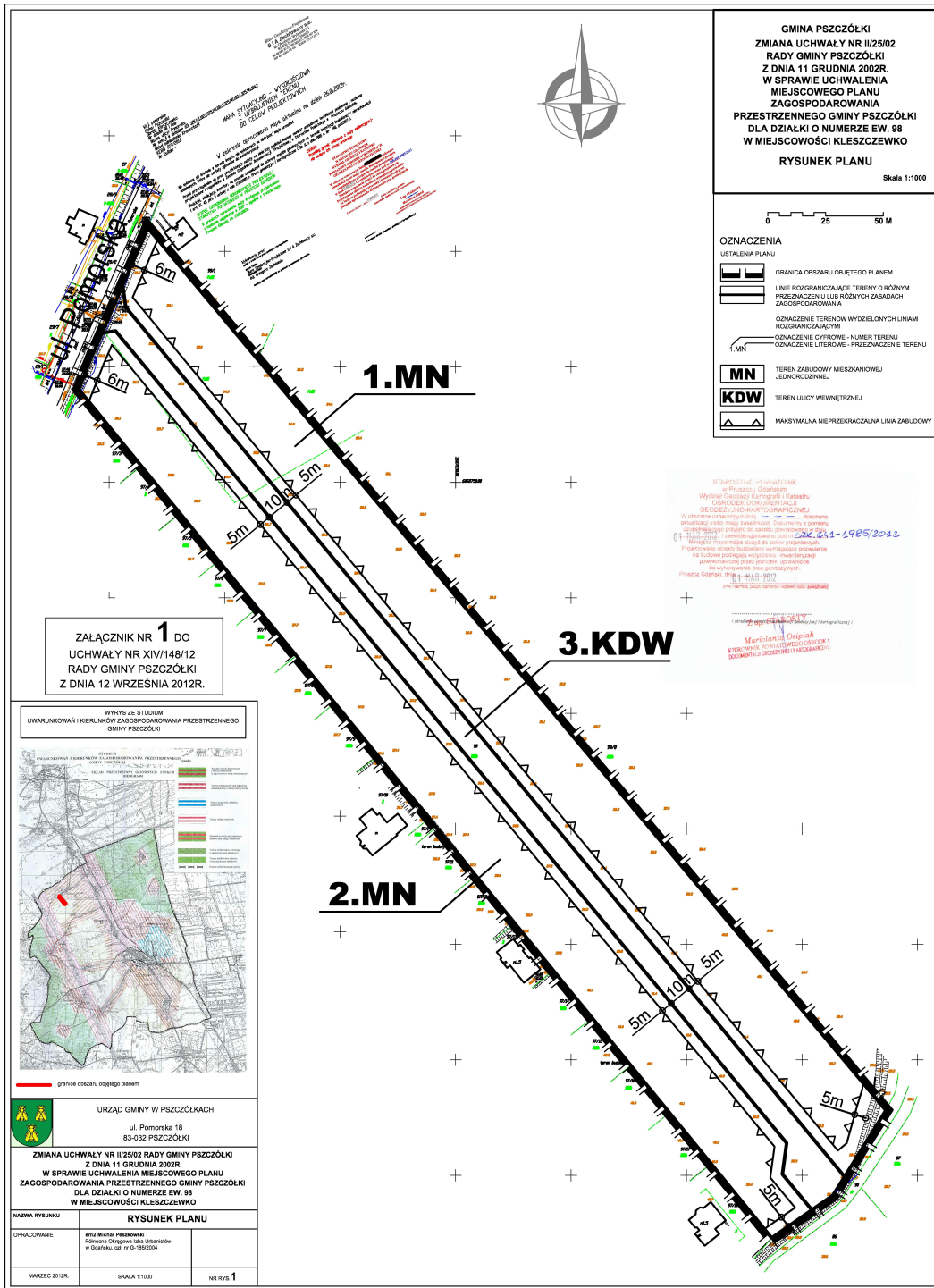
§ 8.

Zobowiązuje się Wójt 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 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 8, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIV/148/12
Rady Gminy Pszczółki
z dnia 12 września 2012 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Do projektu zmiany uchwały nr II/25/02 Rady Gminy Pszczółki z dnia 11 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczółki dla działki o numerze ew. 98 w miejscowości Kleszczewko w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIV/148/12
Rady Gminy Pszczółki
z dnia 12 września 2012 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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.