UCHWAŁA NR IV/43/03
Rady Gminy Pszczółki
z dnia 19 lutego 2003r

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczółki
dla działek o nr ew. 267 i 268 we wsi Skowarcz.

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 zmiany: Dz. U. Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804; z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) , art.18 ust.2 pkt. 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984)

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

§1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 267 i 268 we wsi Skowarcz w Gminie Pszczółki.

Teren o powierzchni 1.66ha przeznacza się na funkcję:
1) mieszkaniową w formach zabudowy jednorodzinnej w układzie wolno stojącym (określenie w załączniku graficznym symbolem MN1),
2) mieszkaniową w formach zabudowy jednorodzinnej w układzie wolno stojącym lub bliźniaczej (określenie w załączniku graficznym symbolem MN2, MN3),
3) drogę dojazdową (określenie w załączniku graficznym symbolem K2) oraz poszerzenie ulicy Polnej dz. nr ew. 275 (określenie w załączniku graficznym symbolem K1).

2. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) obligatoryjna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych w odległości 6m od linii rozgraniczającej teren MN3 od drogi dz. nr ew. 276,
   2) nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich rodzajów budynków w odległości 6m od linii rozgraniczającej:
      a) teren MN1 od drogi K2,
      b) teren MN1 od drogi dz. nr ew. 276,
      c) teren MN2 od drogi K1,
   3) maksymalny procent zabudowy 30%,
   4) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków 1 pełna kondygnacja oraz poddasze użytkowe,
   5) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku: minimalnie 7m całkowitej wysokości budynku, maksymalnie 12m całkowitej wysokości budynku,
   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:
      a) dla obszarów MN1 i MN2 - symetryczne dwuspadkowe lub naczółkowe,
      b) dla obszarów MN3 – wszystkie rodzaje dachów,

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 budynków mieszkalnych:
    a) prostopadle do osi drogi K2 dla obszarów MN2, MN3,
    b) równolegle do osi drogi K2 dla obszarów MN1,
12) dopuszcza się wybudówki i lukarna o dachach symetrycznych, dwuspadkowych lub naczółkowych,
13) wszystkie obiekty powinny nawiązywać do cech architektury regionalnej – do wykończenia elewacji preferowane są materiały ceramiczne cegłopodobne, takie jak klinkier; zakaz stosowania sidingu winylowego do wykończenia elewacji,
14) zakaz budowy obiektów tymczasowych.

2. Zasady obsługi komunikacyjnej:
1) obsługa w zakresie komunikacji w oparciu o drogę:
    a) dz. nr ew. 276
    b) K2 o szerokości w liniach rozgraniczających 8m,
    c) K1 o szerokości w liniach rozgraniczających 8m (wliczając całkowitą szerokość istniejącej ulicy Polnej dz. nr ew. 275),
2) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych w ilości odpowiadającej programowi inwestycji.

3. 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 zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego 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; wody opadowe z ulic oznaczonych symbolem K1 i K2, po jej utwardzeniu, przed odprowadzeniem do gruntu winny być podczyszczane w separatorach ropopochodnych i piasku; w momencie wybudowania zbiorczej kanalizacji deszczowej ulice 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) zaopatrzenie w ciepło - indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło ze wskazaniem na zastosowanie paliw ekologicznych,
6) usuwanie odpadów stałych – po segregacji w miejscu powstania wg grup asortymentowych winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo,
7) stopień wykorzystania, przebudowy 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 innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji.

4. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:
   1) na terenie objętym planem obowiązują ograniczenia i zakazy związane z obszarem ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 111,
   2) przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę należy dokonać faktycznego wyłączenia działki z użytkowania rolniczego,
   3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 50% 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),
   4) na działkach przylegających do drogi dojazdowej K2 oraz drogi dz. nr ew. 276 obowiązuje lokalizacja jednego rzędu drzew wzdłuż granicy posesji od strony tych dróg,
   5) na działkach o powierzchni powyżej 1400m^2 obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartej grupy drzew i krzewów zajmujących co najmniej 3% powierzchni nie mniej niż 50m^2,
   6) należy wprowadzić zadrzewienia i zakrzewienia na co najmniej 20% powierzchni ogólnej każdej działki zgodnie z warunkami siedliskowymi.

5. Ustalenia inne:
   1) dopuszcza się podziały działek, jako rozwiązanie przykładowe, wg załącznika graficznego do uchwały, z wyłączeniem terenów komunikacji.
   2) dopuszcza się inne podziały działek przy zachowaniu min. wielkość działki po podziale 700m^2, z wyłączeniem terenów komunikacji.
   3) dopuszcza się, po uzgodnieniu z zarządcą sieci energetycznej, wydzielenie niezbędnej do lokalizacji urządzeń obsługi sieci energetycznej działki mniejszej niż 700m^2,
   4) obszar znajduje się strefie ochrony konserwatorskiej,
   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 XVII/131/99 Rady Gminy w Pszczółkach z dnia 29 grudnia 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 1.66ha 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) w zakresie dotyczącym opracowania planu.

§7

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem §5pkt.1, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
/-/ Mirosław Duszyca