

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 zieleni, 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, ciek 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 wydzielen geodezyjnych dla sieci, urządzeń oraz budynków obsługujących siećową 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 ODREBNYCH 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 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.

§ 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
MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO WSI SKOWARCZ
RYSUNEK PLANU

skala 1:1000

0 25 50 m



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO
 UCHWAŁY NR XXVIII/253/2009
 RADY GMINY PSZCZÓŁKI
 Z DNIA 28 SIERPNIA 2009 ROKU

1.MN,U

OZNACZENIA

LEGENDA PLANU

- GRANICA OBRĘBU GEODEZYJNEGO
- LINIA OGRANICZAJĄCA PRZEDSIĘWZIENIA PRZEDSIĘWZIENIA LUB INNEGO DZIAŁALNOŚCI
- OZNACZENIE TERENÓW WYŁĘBIONYCH
- OZNACZENIE DZIAŁALNOŚCI - WŁASNOŚĆ
- OZNACZENIE DZIAŁALNOŚCI - PRZEDSIĘWZIENIA
- TERENY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO
- STRONA OBRĘBU GEODEZYJNEGO
- ELEMENTY WYKAZANE Z PRZEDSIĘWZIENIA PRZEDSIĘWZIENIA LUB INNEGO DZIAŁALNOŚCI
- OBRĘB PLANU PODLEŻĄCY OBRĘBOWI OBRĘBU GEODEZYJNEGO

URZĄD GMINY PSZCZÓŁKI
 UL. FORMIKA 18
 63-002 PSZCZÓŁKI

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO
 WSI SKOWARCZ

DATA WYDANIA	RYSUJEK PLANU
01.09.2009	01.09.2009
01.09.2009	01.09.2009
01.09.2009	01.09.2009

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jolanta Przyłucka
Jolanta Przyłucka

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

ROZSTRZYGNIECIE 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

J. Przyłucka
Jolanta Przyłucka

Z A Ł A C Z N I K N R 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
Jolanta Przyłucka