

UCHWAŁA NR VII/106/03
Rady Gminy Pszczółki
z dnia 29 sierpnia 2003r

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczółki dla działki nr ew. 37/2 we wsi Kolnik.

Na podstawie art. 26w 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 zm.: z 1999r. Nr 41, poz.412, Nr 111, poz.1279, z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 wraz z późn. zm.), art.18 ust.2 pkt. 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74, zm.: z 1996r. Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz.496, Nr 132, poz.622, z 1997r. Nr 9, poz.43, Nr 106, poz. 679, Nr 107,poz.686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz.775, z 1998r. Nr 155, poz. 1014, nr 162, poz.1126, z 2000r. Nr 26, poz.306, Nr 48, poz. 552, Nr 62, poz. 718, Nr 88, poz.989, Nr 95, poz.1041)

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

§1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 37/2 we wsi Kolnik w Gminie Pszczółki.

1. Teren o powierzchni 0.4756ha przeznaczają się na funkcję:

- 1) mieszkaniowo – usługową, usługi rzemiosła(określenie w załączniku graficznym symbolem MN/U/UR) w formach zabudowy jednorodzinnej do 4 mieszkań w układzie wolno stojącym z dopuszczeniem bliźniaczej; dopuszczalny maksymalny procent udziału funkcji usługowej i usług rzemiosła w całości zabudowy max. 30%,
- 2) komunikację - drogę dojazdową (określenie w załączniku graficznym symbolem K).

2. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20m od linii rozgraniczającej teren MN/U/UR oraz dz. nr ew. 487 (25m od skrajnej krawędzi jezdni drogi krajowej),
- 2) maksymalny procent zabudowy 30%,
- 3) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 pełne kondygnacje oraz poddasze użytkowe minimalnie 1 pełna kondygnacja oraz poddasze użytkowe,
- 4) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynków maksymalnie 12m całkowitej wysokości budynków jednokondygnacyjnych z poddaszem użytkowym, minimalna całkowita wysokość budynków mieszkalnych 8m,
- 5) dopuszczalna najniższa krawędź połaci dachowej – okap - na wysokości 2m od poziomu terenu,
- 6) maksymalna wysokość posadzki parteru max. 0,5m od poziomu gruntu,
- 7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 8) dachy dla wszystkich typów budynków symetryczne: dwuspadowe lub naczółkowe,
- 9) dopuszczalne spadki dachów: dla dachów półpłaskich na ścianie kolankowej od 21 do 30 stopni, dla pozostałych form od 40 do 50 stopni,
- 10) dopuszcza się wybudówki i lukarna o dachach symetrycznych, dwuspadowych lub naczółkowych,
- 11) 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,
- 12) zakaz budowy obiektów tymczasowych.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa w zakresie komunikacji w oparciu o drogę K (o łącznej szerokości w liniach rozgraniczających 6m) do drogi dz. nr ew. 36 i dalej do drogi dz. nr ew. 44,
- 2) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych w ilości odpowiadającej programowi inwestycji,
- 3) zabrania się lokalizowania urządzeń reklamowych w odległości mniejszej niż 25m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 1 (domiar należy wykonać z uwzględnieniem krawędzi jezdni docelowej - to jest po rozbudowie),
- 4) w przypadku zamierzeń inwestorskich zlokalizowania obiektów w strefie uciążliwości drogi do jego obowiązków należy wykonanie urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi. Obowiązek ten dotyczy również następców prawnych właściciela terenu,
- 5) nie dopuszcza się podziału wtórnego działki powodującego konieczność budowy bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 1,
- 6) na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z GDDKiA Odd. Północny w Gdańsku.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. 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) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji, zakazuje się lokalizacji usług i rzemiosła zużywających znaczne ilości wody i wytwarzających duże ilości ścieków;
- 4) ścieki odprowadzone do zbiorczej kanalizacji sanitarnej powinny odpowiadać wskaźnikom dopuszczalnym dla oczyszczalni je odbierającej; na terenie posesji, na której planuje się lokalizację usług, należy przewidzieć punkt poboru ścieków do badania ich jakości przed odprowadzeniem do zbiorczej kanalizacji sanitarnej,
- 5) odprowadzenie wód opadowych z dachów i nawierzchni utwardzonych - powierzchniowo do gruntu w granicach własnych działek; wody opadowe z ulicy oznaczonej symbolem K po jej utwardzeniu przed odprowadzeniem do gruntu winny być podczyszczane w separatorach ropopochodnych i piasku; w momencie wybudowania zbiorczej kanalizacji deszczowej ulicę należy podłączyć do jej układu,
- 6) 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,
- 7) zaopatrzenie w ciepło - indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło z zastosowaniem paliw ekologicznych,
- 8) usuwanie odpadów stałych - po segregacji w miejscu powstania wg grup asortymentowych winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo,
- 9) stopień wykorzystania, przebudowy i rozbudowy oraz zakres ewentualnej likwidacji wewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń inżynierskich, 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,
- 10) dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji.

5. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:

- 1) przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę należy dokonać faktycznego wyłączenia działki z użytkowania rolniczego,
- 2) zasięg uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej winien ograniczać się do granic własności,
- 3) obiekty mieszkalne i pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanej własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- 4) obowiązuje zakaz:
 - a) wzdłuż rowu melioracyjnego zachować należy pas terenu o szerokości 5m, wolny od wszelkiego zainwestowania, zadrzewień i zakrzewień
 - b) zmiany kierunku odpływu wód w rowie dz. nr ew. 506,
 - c) ograniczenia przepływu wody poprzez budowę jakichkolwiek przeszkód w poprzek cieku, zasypywania lub zmniejszania jego przekroju poprzecznego utrudniającego swobodny odpływ wody,
- 5) minimalny procent powierzchni aktywnej przyrodniczo 30% ogólnej powierzchni działki,
- 6) obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartej grupy drzew i krzewów zajmujących co najmniej 3% powierzchni nie mniej niż 50m², zgodnie z warunkami siedliskowymi,
- 7) wskazane są nasadzenia drzew po zewnętrznych granicach posesji, głównie wzdłuż drogi krajowej.

6. Ustalenia inne:

- 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane zgodnie z koncepcją wskazaną w załączniku graficznym do niniejszej uchwały lub inny przy zachowaniu zasady:
 - a) wydzielenie terenu pod funkcję komunikacji zgodnie z koncepcją wskazaną na rysunku planu,
 - b) min. wielkość działki po podziale 600m²,
 - c) minimalna szerokość frontu działki wynosi min. 25m,
- 2) dopuszcza się, po uzgodnieniu z zarządcą sieci energetycznej, wydzielenie niezbędnej do lokalizacji urządzeń obsługi sieci energetycznej działki mniejszej niż 600m²,
- 3) należy zachować wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich,

§2

Integralną 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 §2 pkt.3 oraz pkt.10 uchwały nr XVII/130/1999r. Rady Gminy w Pszczółkach z dnia 29 grudnia 1999r. 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 0.4756ha 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 §5 pkt.1, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.