

UCHWAŁA NR XIX/242/02
Rady Gminy Pszczółki
z dnia 29 sierpnia 2002r

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczółki dla działki o numerze ew.23/2 w miejscowości Pszczółki.

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 Zarządu Gminy, Rada Gminy Pszczółki uchwala, co następuje:

§1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ew. 23/2 w miejscowości Pszczółki w Gminie Pszczółki.

1. Teren o powierzchni 4ha przeznacza się na funkcję:

- 1) mieszkaniowo - usługową (określenie w załączniku graficznym symbolem MN1/U) w formach zabudowy jednorodzinnej w układzie wolno stojącym z dopuszczeniem bliźniaczej; dopuszczalny maksymalny procent udziału funkcji usługowej 30%;
- 2) mieszkaniowo - usługową – usług rzemiosła (określenie w załączniku graficznym symbolem MN2/U/UR, MN3/U/UR) w formach zabudowy jednorodzinnej w układzie wolno stojącym z dopuszczeniem bliźniaczej, dopuszczalny maksymalny procent udziału funkcji:
 - a) usługowej 30%,
 - b) usług rzemiosła 20%,
 - c) mieszkaniowej – nie określa się,
- 3) komunikację - drogę dojazdową (określenie w załączniku graficznym symbolem K1, K2, K3, K5) oraz ciąg pieszy (określenie w załączniku graficznym symbolem EE),
- 4) elektroenergetykę (określenie w załączniku graficznym symbolem EE),

2. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obligatoryjna linia zabudowy dla wszystkich typów budynków w odległości:
 - a) 6m od granicy terenu MN2/U/UR i:
 - (1) terenu K1,
 - (2) terenu K2,
 - (3) terenu K3
 - (4) terenu K4
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich typów budynków w odległości:
 - a) 6m od linii rozgraniczającej teren MN1/U i dróg K1, K2,
 - b) 8m od linii rozgraniczającej teren MN3/U/UR i drogi K3,
- 3) maksymalny procent zabudowy 30%,
- 4) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: minimalnie 1 pełna kondygnacja oraz poddasze użytkowe, maksymalnie 2 pełne kondygnacje oraz poddasze użytkowe,
- 5) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynków: minimalnie 7m całkowitej wysokości budynku, maksymalnie 10m 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: symetryczne dwuspadkowe lub naczółkowe,
- 10) dopuszczalne spadki dachów: dla dachów półpłaskich na ścianie kolankowej od 21 do 30 stopni, dla pozostałych form od 40 do 50 stopni,

- 11) dopuszcza się wybudówki i lukarna o dachach symetrycznych, dwuspadkowych z dopuszczeniem dachów naczółkowych,
 - 12) wszystkie obiekty powinny nawiązywać do cech architektury regionalnej – do wykończenia elewacji preferowane są materiały ceramiczne cegłopodobne, takie jak cegła licowa, klinkier; zakaz stosowania sidingu winylowego do wykończenia elewacji; do pokrycia dachów – preferowane materiały ceramiczne i dachówkopodobne, a dla dachów płaskich papa termozgrzewalna, czarna.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa w zakresie komunikacji w oparciu o drogę:
 - a) K1 (min. całkowita szerokość 12m w liniach rozgraniczających drogi uwzględniając, szerokość istniejącej drogi w granicach dz. nr ew. 501/3),
 - b) K2, K5 (min. szerokość 10m w liniach rozgraniczających drogi),
 - c) K3 (min. szerokość 8m w liniach rozgraniczających ciągu),
 - d) K4 (min. szerokość 5m w liniach rozgraniczających ciągu),
 - 2) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych w ilości odpowiadającej programowi inwestycji.
4. 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:
 - a) do zbiorczej kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się, gromadzenie ścieków w szczelnych, monolitycznych zbiornikach bezodpływowych dla 10 nowo wydzielonych (zgodnie z rysunkiem planu) posesji położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Sportowej. 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 projektu budowlanego na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę należy dołączyć długoterminową umowę ze specjalistycznym przedsiębiorstwem na odbiór ścieków ze wskazaniem miejsca zrzutu (punktu zlewnego oczyszczalni),
 - c) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji, zakazuje się lokalizacji usług i rzemiosła zużywających znaczne ilości wody i wytwarzających duże ilości ścieków;
 - d) ścieki odprowadzone do zbiorczej kanalizacji sanitarnej powinny odpowiadać wskaźnikom dopuszczalnym dla oczyszczalni je odbierającej; na terenie posesji, na której planuje się lokalizację usług i rzemiosła, należy przewidzieć punkt poboru ścieków do badania ich jakości przed odprowadzeniem do zbiorczej kanalizacji sanitarnej,
 - 3) odprowadzenie wód opadowych:
 - a) z dachów i nawierzchni utwardzonych – powierzchniowo do gruntu w granicach własnych działek;
 - b) odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i placów manewrowych przed odprowadzeniem do gruntu winny być podczyszczone w separatorach ropopochodnych i piasku w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
 - c) po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji deszczowej ulice K1, K2, K3, K4, K5 oraz odprowadzenie wód z pozostałych powierzchni utwardzonych 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) stopień wykorzystania, przebudowę 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,
- 6) dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji,
- 7) zaopatrzenie w ciepło - indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło z zastosowaniem paliw ekologicznych,
- 8) usuwanie odpadów stałych:
 - a) po segregacji wg grup asortymentowych w miejscu powstawania winny być zagospodarowane w miejscu ich powstawania, a tylko te, których nie można powtórnie wykorzystać lub zutilizować w miejscu powstania należy przekazać specjalistycznemu przedsiębiorstwu w celu ich utylizacji,
 - b) odpady poprodukcyjne należy składować oddzielnie,
 - c) osady z separatorów ropopochodnych winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo,

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) na działkach przylegających do dróg K1, K2, K3, K5 obowiązuje nakaz lokalizacji jednego rzędu drzew wzdłuż granicy posesji od strony tej dróg,
- 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 40% dla funkcji mieszkaniowej, a 20% dla funkcji pozostałych - 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),
- 6) na działkach o powierzchni powyżej 1800m² obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartej grupy drzew i krzewów zajmujących co najmniej 3% powierzchni nie mniej niż 50m²,
- 7) należy wprowadzić zadrzewienia i zakrzewienia na co najmniej 20% powierzchni ogólnej każdej działki zgodnie z warunkami siedliskowymi.

6. Ustalenia inne:

- 1) dopuszcza się podziały działek wg załącznika graficznego do uchwały;
- 2) dopuszcza się scalanie działek wydzielonych wg załącznika graficznego do uchwały;
- 3) dopuszcza się dalsze podziały działek przy zachowaniu min. wielkość działki po podziale 900m²,
- 4) dopuszcza się, po uzgodnieniu z zarządcą sieci energetycznej, wydzielenie niezbędnej do lokalizacji urządzeń obsługi sieci energetycznej działki mniejszej niż 700m²,
- 5) należy zachować wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich;

§2

Integralną częścią uchwały jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1: 2000 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 §7 pkt.3-4, pkt. 11 uchwały nr VII/71/2000 Rady Gminy w Pszczółkach z dnia 27 listopada 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 4ha przeznacza się na cele nierolnicze, zgodnie z powyższymi ustaleniami planu.

§5

Zobowiązuje się Zarząd Gminy Pszczółki do:

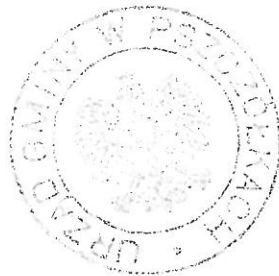
- 1) niezwłocznego przekazania niniejszej Uchwały Pomorskiemu Urzędowi Wojewódzkiemu w Gdańsku w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego,
- 2) umieszczenia odpisu niniejszej Uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Pszczółkach,
- 3) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan i wydawania z tych dokumentów na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im rysów 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) wraz ze zmianami wprowadzonymi do w.w. planu zatwierdzonymi uchwałą nr XXI/136/96 Rady Gminy Pszczółki z dnia 26.11.1996r. (DZ. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 13 poz. 37 z dnia 07.04.1997r.), 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.



PRZEWODNICZĄCY RADY

Jolanta Frzytucka

Woj. pomorskie
Powiat gdański
Gmina Pszczółki
OBREB: PSZCZÓŁKI
Nr dz. 23/2
KERG 484/2001
s.m.zas. 325.142.221

MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA
Z UZBROJENIEM PODZIEMNYM
DO CEŁÓW PROJEKTOWYCH

SKALA 1:1000

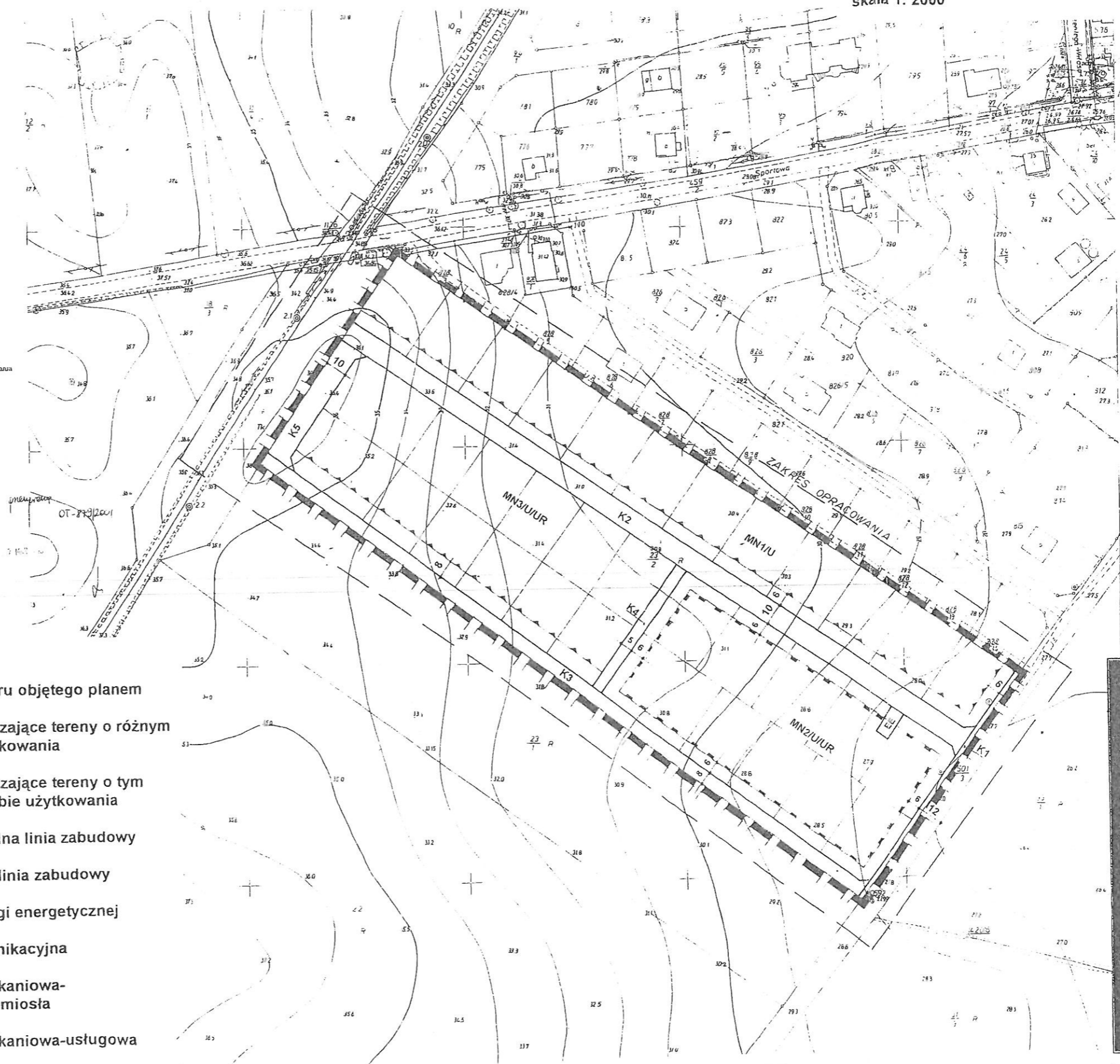
W zakresie opracowania mapy
aktualna w dniu 27.03.2001r.

Prace polowe i kameralne geodeta upr. 6205





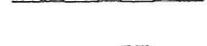
Pruszcz Gd. 27.03.2001r.

Właściciel, władający i inwestor są prawnie
zobowiązani do ochrony znaków granicznych
na terenie inwestycji budowlanej/nieruchomości
/art. 15.48 pkt 3 Ustawy z dn. 17.05.1989r.
Dz. U. Nr 30 poz. 163 Prawo Geodez. i Kanaliz.

Przed rozpoczęciem prac projektowych
należy na niniejszy podkład mapowy nałożyć
urządzenia techniczne podziemne i nadziemne
projektowane i uzgodnione w Zespole Uzgadniania
Dokumentacji w Pruszczu Gd.



LEGENDA:

-  granice obszaru objętego planem
-  linia rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
-  linia rozgraniczające tereny o tym samym sposobie użytkowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  obligatoryjna linia zabudowy
- EE funkcja obsługi energetycznej
- K1, K2, K3 funkcja komunikacyjna
- K4, K5
- MN2/U/UR funkcja mieszkaniowa-usługowa-rzemiosła
- MN3/U/UR
- MN1/U funkcja mieszkaniowa-usługowa

PRACOWNIA URBANISTYCZNA
Gabriela Rembarz

80-394 Gdańsk
ul. Koobrzaska 42D/25
tel. (058) 553 46 82

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PSZCZÓŁKI

ZLECENIODAWCA
URZĄD GMINY

PROJEKTANT
mgr inż. arch. Gabriela Rembarz
upr. arb. nr. 1494

WSPÓŁAUTOR
mgr Bogusław Grechuta