

14

UCHWAŁA NR XVIII/231/02

Rady Gminy Pszczółki
Z dnia 5 lipca 2002 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy
Pszczółki
dla części działki nr ew. 172/2 we wsi Ulkowy.

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 uchwała, co następuje:

§1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr ew. 172/2 we wsi Ulkowy w Gminie Pszczółki.

1. Teren o powierzchni 1.68ha przeznacza się na funkcję mieszkaniową w formach zabudowy jednorodzinnej w układzie wolno stojącym z dopuszczeniem bliźniaczej (określenie w załączniku graficznym symbolem MN1, MN2, MN3) oraz komunikację drogą dojazdową (określenie w załączniku graficznym symbolem K1, K2).
2. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) obligatoryjna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej teren MN1 od terenu K1
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10m od linii rozgraniczającej:
 - a) teren MN2 od terenu K1 i K2,
 - b) teren MN2 terenu lasu,
 - c) teren MN3 od terenu lasu,
 - d) maksymalny procent zabudowy 30%,
 - 3) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków 1 pełna kondygnacja oraz poddasze użytkowe,
 - 4) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku: minimalnie 7m całkowitej wysokości budynku, maksymalnie 10m całkowitej wysokości budynków jednokondygnacyjnych z poddaszem użytkowym,
 - 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) kierunek kalenicy domów mieszkalnych równoległe do osi drogi dz. nr ew. 169:
 - a) dla obszaru MN3,
 - b) dla działek graniczących z drogą gminną dz. nr ew. 169 w obszarach MN2 i MN1.
 - 11) dopuszcza się wybudówki i lukarna o dachach symetrycznych, dwuspadowych lub naczółkowych,

- 12) 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,
 - 13) zakaz budowy obiektów tymczasowych.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa w zakresie komunikacji w oparciu o drogę K1 i K2 (min. całkowita szerokość 8m w liniach rozgraniczających drogi, dla drogi K2 doliczyć należy szerokość istniejącej drogi w granicach dz. nr ew. 172/1),
 - 2) na etapie wydawania pozwolenia na budowę plany zagospodarowania działek graniczących z drogą powiatową Nr 10354 (dz. nr ew. 169) należy przedkładać u Zarządcy drogi w celu uzgodnienia,
 - 3) właściciel działki nr ew. 172/2 zobowiązany jest do sporządzenia projektu budowlanego dla zjazdów z drogi powiatowej Nr 10354 (dz. nr ew. 169) na teren objęty planem, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami oraz przedłożyć go w celu uzgodnienia (zgodnie z uwaga z pkt. 3.1) u Zarządcy drogi przed wydaniem przez UG w Pszczółkach pozwoleń na budowę dla nowo wydzielanych działek,
 - 4) 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 - 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 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),
 - 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 ich 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,
 - 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) dopuszcza się przebudowę linii energetycznej 15kV w przypadku wystąpienia kolizji planowanego zagospodarowania przestrzennego,
 - 6) należy zachować strefę ochronną od linii elektroenergetycznej zgodną z obowiązującymi przepisami,
 - 7) zaopatrzenie w ciepło - indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło z zastosowaniem paliw ekologicznych,
 - 8) usuwanie odpadów stałych – po segregacji w miejscu ich 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) 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 wewnętrznej K i drogi powiatowej dz. nr ew. 169 obowiązuje lokalizacja jednego rzędu drzew wzdłuż granicy posesji od strony tych dróg,
 - 5) na działkach o powierzchni powyżej 1400m² obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartej grupy drzew i krzewów zajmujących co najmniej 3% powierzchni nie mniej niż 50m²,
 - 6) 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 dodatkowe podziały działek przy zachowaniu min. wielkość działki po podziale 700m²,
 - 3) dopuszcza się, po uzgodnieniu z zarządcą sieci energetycznej, wydzielanie niezbędnej do lokalizacji urządzeń obsługi sieci energetycznej działki mniejszej niż 700m²,
 - 4) 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 §9 pkt.3, pkt. 8, pkt.10 – 11 oraz pkt.13 Uchwały nr V/43/2000 Rady Gminy w Pszczółkach z dnia 21 sierpnia 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 1.68ha 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 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.) 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

J. Przyłucka
Jolanta Przyłucka

Obręb: **ULKOWY**

ul. Nr dz. 172/2 i 135/2

Ks. rob. 48/2000

..dz.ew.rob.geod. 2217/2000

s. mapy zas. 325:141 204 i 202

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jolanta Przyłucka

MAPA SYTUACYJNO WYSOKOŚCIOWA Z UZBROJENIEM PODZIEMNYM DO CELOW PROJEKTOWYCH

SKALA 1:1000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PSZCZÓŁKI

fragment dla wsi Ulkowy działka nr ew. 172/2
załącznik graficzny uchwały nr XVIII/231/02

skala 1: 1000

LEGENDA:



granice obszaru objętego planem



linia rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania



podziały geodezyjne działek



nieprzekraczalna linia zabudowy



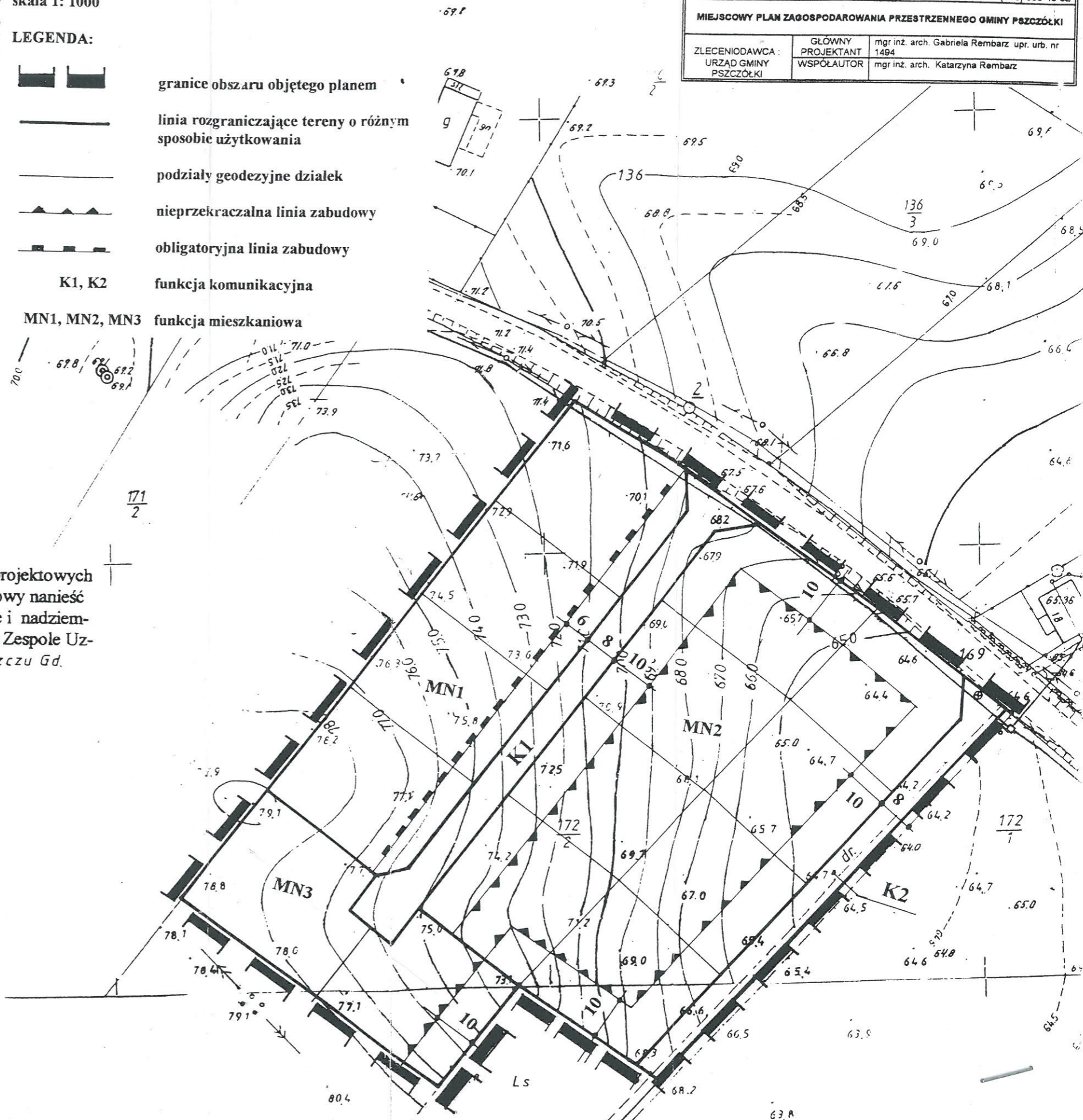
obligatoryjna linia zabudowy

K1, K2

funkcja komunikacyjna

MN1, MN2, MN3

funkcja mieszkaniowa



• PRACOWNIA URBANISTYCZNA •

Gabriela Rembarz

80-394 Gdańsk
ul. Kołobrzeska 42D/26 tel. (058) 553 46 82

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PSZCZÓŁKI

ZLECENIODAWCA: URZĄD GMINY PSZCZÓŁKI	GŁÓWNY PROJEKTANT WSPÓŁAUTOR	mgr inż. arch. Gabriela Rembarz upr. urb. nr 1494 mgr inż. arch. Katarzyna Rembarz
--	------------------------------------	---

W zakresie opracowania mapa
alna w dniu 04.12.2000r

Prace polowe : B. Drzewiecka
kameralne:

USŁUGI

Drzewiecka

Pruszcz Gd. dn. 04.12.2000r

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych,
nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń
podziemnych które nie były zgłoszone do inwentaryzacji

Przed przystąpieniem do prac projektowych
należy na niniejszy podkład mapowy nanieść
urządzenia techniczne podziemne i nadziemne
projektowane i uzgodnione w Zespole Uzgodniania Dokumentacji w Pruszczu Gd.

prezencja:

Su. 641-51/2000