

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Bieszkowice obejmującego działki nr ewid. 273/3; 273/4; 273/8; 273/9; 273/11, 273/12, 273/13; 327; 328

Na podstawie art.20 w związku z art.14 ust. 8, art. 15, art.16 ust. 1, art.17, art. 29 i art.34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, zm: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) i art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759)

uchwała się, co następuje:

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wejherowo” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bieszkowice obejmującego działki nr ewid. 273/3; 273/4; 273/8; 273/9; 273/11, 273/12, 273/13, 327, 328 zwany dalej „planem”, obejmujący obszar 3,5 ha położony jak na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Ustala się obszar objęty planem oznaczony symbolem dwucyfrowym 01 oraz jego przeznaczenie oznaczone symbolem literowym:
P, U – teren usługowo-produkcyjny związany z przetwórstwem drewna.

§ 3

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 2 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym drogi i stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej) oraz zieleń krajobrazowo – ekologiczną,

- 2) intensywność zabudowy – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych po obrysie, z wyłączeniem:
 - a) powierzchni, które nie są zamknięte, lecz mogą być ograniczone elementami budowlanymi (np. balustradami, osłonami zabezpieczającymi, poręczami) i nie są przykryte (np. balkony, tarasy),
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów i pochylni zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz)do powierzchni działki,
- 3) wysokość zabudowy – wysokość mierzona od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów, urządzeń wentylacyjnych,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli,
- 5) stawka procentowa – jednorazowa opłata wnoszona na rzecz gminy, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na zasadach określonych w art. 36. ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4

1. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.
2. Wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Obiekty budowlane powinny spełniać warunki określone w przepisach.

§ 5

Ustalenia szczegółowe planu są następujące:

KARTA TERENU

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla fragmentu wsi Bieszkowice obejmującego działki nr ewid. 273/3; 273/4; 273/8; 273/9; 273/11, 273/12, 273/13, 327, 328

1. NUMER TERENU: 01
2. POWIERZCHNIA: 3,5 ha
3. PRZEZNACZENIE TERENU: U, P – tereny usługowo-produkcyjne związane z przetwórstwem drewna
4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie ustala się
5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
 - 5.1 stosuje się zasady zawarte w pkt 7, 11, 12,
 - 5.2 ustala się szpaler zieleni wysokiej wzdłuż południowo-wschodniej granicy planu
6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
 - 6.1 linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,
 - 6.2 maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 50%,
 - 6.3 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
 - 6.4 maksymalna intensywność zabudowy - 1,0 ,
 - 6.5 wysokość zabudowy – do 12m,
 - 6.6 forma zabudowy – dowolna,
 - 6.7 geometria dachu – dowolna,
 - 6.8 ustala się zachowanie i pielęgnację istniejącego pasa zieleni wzdłuż północnej granicy planu
7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie ustala się,
8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
 - 7.1 istniejący las oznaczony jak na rysunku planu do zachowania i pielęgnacji,
 - 7.2 przy granicy z terenami leśnymi należy wprowadzić 5 – metrową strefę ekotonową zgodną z warunkami siedliskowymi
9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy
10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy,
11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW: teren położony w obszarze Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego
12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

zagospodarowanie zgodne z przepisami szczególnymi dotyczącymi terenów wyszczególnionych w pkt 11
13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
 - 13.1 dostępność drogowa – istniejącym i oznaczonym na rysunku planu zjazdem od drogi wojewódzkiej nr 218 relacji Gdańsk – Chwaszczyno – Wejherowo znajdującej się poza granicami planu oraz od istniejącej drogi gruntowej wzdłuż wschodniej i południowo – wschodniej granicy (poza granicami planu), po wykonaniu zjazdu na drogę wojewódzką nr 218 o nawierzchni twardej,
 - 13.2 parkingi – należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych w obrębie terenu nie mniej jednak niż jedno miejsce parkingowe na czterech zatrudnionych,

- 13.3 zaopatrzenie w wodę – z własnego ujęcia wodnego lub sieci wodociągowej,
 - 13.4 odprowadzenie ścieków komunalnych – docelowo do kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej do istniejącego szczelnego zbiornika bezodpływowego,
 - 13.5 odprowadzenie wód opadowych - do lokalnego układu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 13.6 zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
 - 13.7 zaopatrzenie w gaz – nie ustala się,
 - 13.8 zaopatrzenie w ciepło – z własnej sieci ciepłowniczej z wykorzystaniem niskoemisyjnych indywidualnych źródeł ciepła,
 - 13.9 gospodarka odpadami – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - 13.10 planowane urządzenia i sieci magistralne – nie dotyczy
14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
zgodne z planowanym docelowym przeznaczeniem
15. STAWKA PROCENTOWA: dla działki nr 273/3 - 0%, dla pozostałego terenu 30%
16. INNE ZAPISY:
- 16.1 Zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - 16.2 Zaleca się lokalizację zieleni w formie grup drzew i krzewów,
 - 16.3 Wprowadzane gatunki drzew i krzewów winny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

§ 6

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna - rysunek planu dla fragmentu wsi Bieszkowice obejmującego działki nr ewid. 273/3; 273/4; 273/8; 273/9; 273/11, 273/12, 273/13, 327, 328 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 Wójta Gminy Wejherowo do przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem.

§ 8

Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Bieszkowice działki nr 273/3, 273/4 i 273/9.

§ 9

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem §7, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Roman Mańdziuk
Roman Mańdziuk

RADCA PRAWNY

Alina Mańdziuk
mgr Alina Mańdziuk
Lp. Gd. 287

UZASADNIENIE

Przedstawiony do uchwalenia projekt planu opracowany został w oparciu o Uchwałę nr XXVII/212/2004 Rady Gminy Wejherowo z dnia 01 lipca 2004 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Bieszkowice obejmującego działki nr ewid. 273/3; 273/4; 273/8; 273/9; 273/11, 273/12, 273/13; 327; 328. Celem przystąpienia do sporządzenia planu był wniosek właściciela prywatnego, polegający na weryfikacji ustaleń obowiązującego we fragmencie przedmiotowego obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Bieszkowice nr 273/3, 273/4 i 273/9, a także kontynuacji tej samej funkcji – szczegółowo ustalonej na działkach bezpośrednio sąsiadujących. W części zachodniej obszaru planu znajdują się funkcjonujące obiekty produkcyjne związane z przetwórstwem drewna, natomiast część wschodnia – to teren dawnego siedliska z obiektem do intensywnej hodowli kurczaków.

Obszar planu o powierzchni 3,5 ha zlokalizowany jest w przysiółku Cierźnia wsi Bieszkowice, w obszarze Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Ustalenia planu w sposób zgodny z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi, krajobrazowymi, siedliskowymi, a także ekonomicznymi ustalają dla tego obszaru tereny usługowo-produkcyjne związane z przetwórstwem drewna, tzn. zgodne z obecnie prowadzoną działalnością. Taki sposób zagospodarowania przestrzennego nie wnosi przypadkowego rozdrobnienia terenów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą na terenie Gminy Wejherowo, a wręcz utrzymuje pożądany na tym terenie ład przestrzenny.

Sposób zagospodarowania określono poprzez wskaźniki gabarytu urbanistycznego, ściśle nawiązującymi do parametrów istniejącej zabudowy. W celu szczególnej ochrony walorów krajobrazowych wykorzystuje się istniejącą zieleń na granicach działki, utrzymując do zachowania i pielęgnacji istniejący las w północno-zachodnim krańcu planu, a przy granicy z terenami leśnymi wprowadza się 5-metrowej szerokości strefę ekotonową (buforową) zgodną z warunkami siedliskowymi. Zaleca się także lokalizację zieleni w formie grup drzew i krzewów, a wprowadzane gatunki drzew i krzewów winny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi. Ustala się także zachowanie i pielęgnację istniejącego pasa gęstej zieleni wzdłuż północnej granicy planu, tzn. drogi wojewódzkiej nr 218 relacji Wejherowo-Chwaszczyno-

Gdańsk, wreszcie ustala się również szpaler zieleni wysokiej wzdłuż południowo-wschodniej granicy planu.

W wyniku uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Bieszkowice obejmującego działki nr ewid. 273/3; 273/4; 273/8; 273/9; 273/11, 273/12, 273/13; 327; 328 nie wystąpią konsekwencje wynikające z art. 36, pkt-y 1.,2.,3. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rozwiązania przedmiotowego planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy Wejherowo, określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wejherowo, uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/244/2001 Rady Gminy Wejherowo z dnia 23 lutego 2001 r.

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Bieszkowice obejmującego działki nr ewid. 273/3; 273/4; 273/8; 273/9; 273/11, 273/12, 273/13; 327; 328 był wyłożony do publicznego względu w dniach 06.12. do 30.12.2004 r. w siedzibie Urzędu Gminy Wejherowo.

W dniu 23.12.2004 r. odbyła się publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu. Do projektu planu 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.

generalny projektant: arch. Halina Ostroouch Szadziul POIU nr G-052/2002

zespół projektowy: arch. Michał Szatybełko POIU nr G-177/2004
arch. Michał Peszkowski POIU nr G-185/2004
mgr Bogusław Grechuta

Halina Ostroouch-Szadziul

Halina Ostroouch-Szadziul
wpis na liście Północnej Okręgowej Izby Urbanistów
nr G-052/2002