

**Uchwała Nr II/25/06
Rady Gminy Pszczółki
z dnia 6 grudnia 2006r**

**w sprawie uchwalenia:
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu
obrębu geodezyjnego Skowarcz, gmina Pszczółki**

Na podstawie art. 20, w związku z art.3, ust. 1, art.15, art.17, art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2003r. nr 80 poz. 717 ze zmianami 2004.04.16, Dz.U.04.6.41, Dz.U.04.141.1492, Dz.U.05.113.954, Dz.U.05.130.1087, Dz.U.06.45.319) oraz art.18 ust.2 pkt.5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz.1591 tekst jednolity Dz.U.2001.142.1591, ze zmianami .Dz.U.2002.23.220 Dz.U.2002.62.558, Dz.U.2002.113.984, Dz.U.2002.153.1271, Dz.U.2002.214.1806, Dz.U.2003.80.717, Dz.U.2003.162.1568, Dz.U.2004.102.1055, Dz.U.2004.116.1203, DZ.U.167.1759. Dz.U.2005.172.1441, DZ.U. 2005.175.1457. DZ.U.2006.17.128),

Rada Gminy Pszczółki uchwala co następuje:

**Rozdział I
Postanowienia ogólne**

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Skowarcz, gmina Pszczółki.

§ 2

Plan obejmuje część obszaru miejscowości Skowarcz w granicach określonych na Rysunku Planu stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmujące ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych ustaleń.
2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składają się z:
 - 1) części tekstowej ogólnej zawartej w Rozdziale II niniejszej uchwały – Ustalenia ogólne
 - 2) części tekstowej szczegółowej zawartej w Rozdziale III niniejszej uchwały – Ustalenia szczegółowe
 - 3) części graficznej w formie rysunków planu stanowiących załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały – Rysunek planu w skali 1:1000
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią integralną część planu w zakresie określonym jako ustalenia planu. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§ 4

Ustala się następujące definicje użytych pojęć w ustaleniach planu:

- 1) **Teren funkcyjny** – fragment obszaru objętego granicami opracowania planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony własnym symbolem literowo-cyfrowym.
- 2) **Karta terenu** – zapis słowny ustaleń szczegółowych planu dla jednej lub kilku terenów funkcyjnych
- 3) **Powierzchnia biologicznie czynna** – rozumiana według § 3 ust. 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – 30%
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług i rzemiosła – 20%
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, usług i rzemiosła – 20%
 - tereny zabudowy usług publicznych i usług oświaty – 20%
 - tereny sportu i rekreacji – 40%
 - tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, rzemiosła i usług – 10%
- 4) **Linia zabudowy** – linia oznaczona na rysunku planu, oznaczająca obowiązującą lub nieprzekraczalną linię
- 5) **Powierzchnia zabudowy** – maksymalna dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w % wyrażająca stosunek powierzchni wszystkich budynków (mierzona po obrysie ścian zewnętrznych) zlokalizowanych na działce lub w obrębie terenu funkcyjnego do powierzchni tej działki lub terenu funkcyjnego.
- 6) **Wysokość zabudowy** – rozumiana według §6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- 7) **Zabudowa o funkcji wiodącej** – zabudowa o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu określonym dla danej strefy funkcyjnej wg klasyfikacji w punkcie 3.0. §5 niniejszej uchwały.
- 8) **Zabudowa o funkcji towarzyszącej** – zabudowa o funkcji uzupełniającej, towarzysząca zabudowie wiodącej, wg klasyfikacji w punkcie 3.0. § 5 niniejszej uchwały.
- 9) **Dachy dwuspadowe** – dachy główne budynków o dwóch symetrycznych połaciach i tych samych spadkach
- 10) **Dachy wielospadowe** – dachy główne obiektów budowlanych składające się z wielospadowych połaci o takich samych spadkach
- 11) **Dach główny budynku** – połacie dachowe stanowiące większą część powierzchni dachu
- 12) **Intensywność zabudowy** – stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce lub na terenie, do powierzchni działki lub terenu.
- 13) **Gabaryt zabudowy** – wymiary powierzchni zabudowy, tj., długość i szerokość oraz wymiar wysokości zabudowy wg pkt. 6.
- 14) **Zapewnienie parkingów** –w granicach działki lub terenu należy zapewnić minimalną ilość miejsc postojowych w liczbie określonej w ustaleniach szczegółowych.
- 15) **Rzemiosło** – jest to działalność rozumiana według art.2 Ustawy z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiosle (Dz.U.02.112.979 z późniejszymi zmianami)

- 16) **Usługi, produkcja** – działalność gospodarcza określona w Polskiej Klasyfikacji Działalności
- 17) **Pas techniczny** – wydzielony pas terenu biegnący równolegle do istniejących lub projektowanych dróg, do istniejących lub projektowanych tras sieci magistralnych lub biegnący wzdłuż linii brzegowych wód otwartych. Pas techniczny może być włączony do istniejącego pasa drogowego. Pas techniczny może być również przeznaczony dla przebiegu infrastruktury technicznej, drogowej, ciągów pieszych, chodników itp.
- 18) **Przepisy szczególne** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw przywołane w ustaleniach szczegółowych planu. W przypadku uchylecia lub zmiany przepisu szczegółowego w planie miejscowym dopuszcza się zastosowanie tego przepisu przy braku kolizji z ustaleniami szczegółowymi.
- 19) **Tereny komunikacji** – za tereny komunikacji uważa się tereny w liniach rozgraniczających służące dostępowi do nieruchomości.

§ 5

1. Ustala się podział terenu objętego granicami planu na poszczególne tereny funkcyjne oddzielone liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania terenu.
2. Tereny funkcyjne oznacza się symbolami cyfrowo-literowymi, określającymi w kolejności:
 - 1) Tereny komunikacji i pasów technicznych
 - a) symbol pierwszy – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu komunikacji wydzielonego liniami rozgraniczającymi. Kolejny numer terenu poprzedza cyfra 0 (bez kropki)
 - b) symbol drugi – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających klasyfikację terenu komunikacji
 - 2) Tereny zieleni
 - a) symbol pierwszy – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi. Kolejny numer terenu poprzedzają dwie cyfry 00 (bez kropki)
 - b) symbol drugi – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określająca rodzaj funkcji terenu
 - 3) Pozostałe tereny funkcyjne
 - a) symbol pierwszy – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
 - b) symbol drugi – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających rodzaj funkcji terenu.
3. Dla obszaru objętego planem określa się następujące ustalenia ogólne dla poszczególnych grup funkcji.
Funkcje określone w ustaleniach szczegółowych, inne niż w ustaleniach ogólnych, są obowiązujące.
 - 1) **MN,U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług**
 - a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny lub
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny, rozumiany wg art. 3 ust. 2a ustawy Prawo budowlane (Dz.U.2003.207.2016 z późniejszymi zmianami) lub

- zabudowa usługowa wolnostojąca, wolnostojący budynek rozumiany wg art. 3 ust.1 lit. a ustawy Prawo budowlane (Dz.U.2003.207.2016 z późniejszymi zmianami)
- b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wolnostojących lub zespolonych obiektów budowlanych
 - lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
 - lokalizacja urządzeń budowlanych w znaczeniu art. 3 ust. 9 ustawy Prawo budowlane (Dz.U.2003.207.2016 z późniejszymi zmianami)
 - lokalizacja dróg wewnętrznych, utwardzenia powierzchni gruntu na działkach budowlanych
 - lokalizacja obiektów służących reklamie
 - lokalizacja wolnostojących lub zespolonych obiektów gospodarczych takich jak garaże, wiaty, altany, itp.
- c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych w znaczeniu art. 3 ust. 5 ustawy Prawo budowlane (Dz.U.2003.207.2016 z późniejszymi zmianami)
 - lokalizacja indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków
 - lokalizacja obiektów budowlanych związanych z działalnością gospodarczą znajdujących się w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U.2004.257.2573 z późniejszymi zmianami) z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

2) MN,U,P - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług i rzemiosła.

- a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny lub
 - lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny, rozumianej wg art. 3 ust. 2a ustawy Prawo budowlane (Dz.U.2003.207.2016 z późniejszymi zmianami) lub
 - lokalizacja zabudowy usługowej wolnostojącej, budynek wolnostojący lub
 - lokalizacja zabudowy wolnostojącej dla potrzeb rzemiosła z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej, budynek wolnostojący lub
 - lokalizacja zabudowy wolnostojącej dla potrzeb rzemiosła, budynek wolnostojący lub
 - lokalizacja zabudowy produkcyjnej, budynek wolnostojący lub
 - lokalizacja zabudowy produkcyjnej, budynek wolnostojący z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej i usługowej lub wolnostojące obiekty budowlane
- b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - obiekty małej architektury i budowle związane z zagospodarowaniem terenu
 - drogi wewnętrzne, utwardzenia powierzchni gruntu na działkach budowlanych
 - lokalizacja urządzeń budowlanych w znaczeniu art. 3 ust. 9 ustawy Prawo budowlane
 - obiekty służące reklamie z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, wolnostojących lub zespolonych obiektów gospodarczych

- c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - tymczasowych obiektów budowlanych w znaczeniu art. 3 ust. 5 ustawy Prawo budowlane
 - indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków
- 3) MN,MW,U,P - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, usług i rzemiosła**
- a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca
 - zabudowa usługowa
 - zabudowa rzemieślnicza
 - zabudowa o funkcji łączonej mieszkaniowo – usługowo – rzemieślniczej
 - b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie budynków gospodarczych, wiat, garaży
 - obiekty małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
 - lokalizacja dróg wewnętrznych, utwardzenia powierzchni gruntu na działkach budowlanych
 - lokalizacja zbiorników retencyjnych
 - lokalizacja obiektów służących reklamie z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
 - sieci i obiekty infrastruktury lokalizacja urządzeń budowlanych w znaczeniu art. 3 ust. 9 ustawy Prawo budowlane
 - c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - tymczasowych obiektów budowlanych w znaczeniu art. 3 ust. 5 ustawy Prawo budowlane
 - indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków
- 4) U,UO - Tereny zabudowy usług publicznych i usług oświaty**
- a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - usługi publiczne
 - usługi oświaty
 - b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - budynki lub obiekty budowlane przeznaczone na funkcję usług publicznych i usług oświaty z częścią mieszkalną lub budynki mieszkalne wolnostojące jednorodzinne przeznaczone dla właścicieli lub zarządców nieruchomości,
 - obiekty małej architektury i budowle związane z zagospodarowaniem terenu,
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej; lokalizacja urządzeń budowlanych w znaczeniu art. 3 ust. 9 ustawy Prawo budowlane,
 - obiekty służące reklamie,
 - zabudowa towarzysząca związana z funkcją wiodącą, wolnostojące obiekty gospodarcze,
 - lokalizacja dróg wewnętrznych,
 - c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - tymczasowych obiektów budowlanych w znaczeniu art. 3 ust. 5 ustawy Prawo budowlane
 - indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków

5) US - Tereny sportu i rekreacji

- a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja urządzeń i obiektów sportowych
 - realizacja parków, skwerów, zieleńców o funkcji przestrzeni publicznej
- b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - obiekty małej architektury i budowle związane z zagospodarowaniem terenu
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej
 - obiekty służące reklamie wg ustaleń szczegółowych
 - obiekty towarzyszące związane z funkcją wiodącą (gastronomia, budynki gospodarcze itp.)
 - zabudowa mieszkaniowa związana z funkcją wiodącą
- c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - tymczasowych obiektów budowlanych w znaczeniu art. 3 ust. 5 ustawy Prawo budowlane
 - indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków

6) P,U - Tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, rzemiosła i usług

- a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja zabudowy rzemiosła jako działalność gospodarcza mieszcząca się w granicach określonych w Polskiej Klasyfikacji Działalności (wszelkie rodzaje poza wykluczonymi wymienionymi w ustaleniach szczegółowych)
 - składy, magazyny
 - lokalizacja zabudowy usługowej jako działalność gospodarcza mieszcząca się w granicach określonych w Polskiej Klasyfikacji Działalności
 - lokalizacja zabudowy o funkcji z zakresu obsługi komunikacji samochodowej
- b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu
 - wolnostojące budynki lub obiekty budowlane związane z produkcją, składami, magazynami, rzemiosłem i usługami, zawierające lokal mieszkalny lub wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny (w liczbie 1 budynek jednorodzinny w obrębie nieruchomości) przeznaczone dla właścicieli lub zarządców nieruchomości
 - obiekty małej architektury i budowle związane z zagospodarowaniem terenu
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej
 - drogi wewnętrzne
 - garaże, budynki gospodarcze, wiaty itp.
- c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu
 - zabudowa mieszkaniowa nie związana z funkcją produkcyjno-usługową
 - tymczasowych obiektów budowlanych w znaczeniu art. 3 ust. 5 ustawy Prawo budowlane
 - indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków

7) ZP - Tereny zieleni urządzonej

- a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - realizacja parków, skwerów, zieleńców o funkcji przestrzeni publicznej
 - realizacja ścieżek pieszych
 - realizacja ścieżek rowerowych
 - ochrona wód otwartych
 - ochrona istniejącego drzewostanu

- ochrona rzeźby terenu
- zadrzewienia i zakrzaczenia
- b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja elementów małej architektury w zakresie zieleni urządzonej
 - lokalizacja sieci i obiektów infrastruktury technicznej
- c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - nie występują

8) Tereny komunikacji, ciągów pieszo-jezdných, oraz infrastruktury technicznej:

KGP	- tereny dróg głównych przyspieszonych
KL	- tereny dróg lokalnych
KD	- tereny dróg dojazdowych
KXP	- tereny ciągów pieszo – jezdnych
KK	- tereny komunikacji kolejowej
K	- tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej
W	- tereny infrastruktury technicznej wodociągowej

§ 6

1.0. Ustalenia planu (poza dotyczącymi ochrony zachowawczej) odnoszą się do nowych podziałów geodezyjnych, do inwestycji noworealizowanych, do zmian wprowadzanych drogą rozbudów i przebudów oraz do zmian przeznaczenia terenów i obiektów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

- Na terenach funkcyjnych dopuszcza się również wydzielanie działek dla potrzeb infrastruktury (stacje trafo, przepompownie itp.) poszerzenia istniejących dróg oraz wydzielenie nowych dróg wewnętrznych (chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej) na wniosek podmiotów które mają interes prawny.
- Dopuszcza się zmianę funkcji terenów przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie itp.) i włączenie ich do przyległego innego terenu funkcyjnego, jeżeli na etapie rozwiązań technicznych lokalizacja tych funkcji okazałaby się niezbędna (chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej).

Rozdział III
Ustalenia szczegółowe

§ 7

W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało wyodrębnionych 97 terenów funkcyjnych, ujętych w 21 kartach terenu.

1.	KARTA TERENU Nr 1	wieś Skowarcz, 2/716-05-05/PP
2.	PRZEZNACZENIE TERENU MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług	
3.	Nr TERENU 1.MN,U 2.MN,U 3.MN,U 4.MN,U 5.MN,U 6.MN,U POWIERZCHNIA 4,78 ha 0,55 ha 0,51 ha 1,60 ha 0,08 ha 0,14 ha Nr TERENU 7.MN,U 8.MN,U 9.MN,U 10.MN,U POWIERZCHNIA 4,79 ha 5,34 ha 4,69 ha 0,50 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekі wodne, stanowiące ich własność. 5.2 W przypadku natrafienia na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.3 Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe należy zagospodarować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi. 5.4 Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami. 5.5 Uciążliwość związana z działalnością usługową nie może stanowić uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej przeznaczonej na pobyt ludzi w zakresie ochrony klimatu akustycznego powietrza, wody, gleby, itp. 5.6 Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Działalność związana z gospodarką starodrzewem wymaga uzgodnienia z Urzędem Gminy Pszczółki.	
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 6.1 Obszar znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Skowarcz, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym 6.2 Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej należy realizować w nawiązaniu do historycznego układu ruralistycznego oraz w uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków. 6.3 Obiekty i zespoły zabudowy o walorach historyczno - kulturowych, oznaczone graficznie na rysunku planu podlegają zachowaniu i ochronie. 6.4 Zasady ochrony obiektów o walorach historyczno - kulturowych: 6.4.1 Ochronie podlega historyczna, tradycyjna bryła budynków, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka 6.4.2 Dopuszcza się rewaloryzację, adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt. 6.4.1 6.5 Dopuszcza się rozbórkę obiektów zabytkowych oznaczonych graficznie na rysunku planu na niżej określonych zasadach: 6.5.1 Rozbórka obiektów o walorach historyczno - kulturowych możliwa jest tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi po wykonaniu przedrozbórkowej dokumentacji architektonicznej inwentaryzacyjnej. 6.5.2 Rozebrane obiekty o walorach historyczno - kulturowych (oznaczone graficznie na rysunku) zaleca się odtworzyć w oparciu o sporządzoną wcześniej dokumentację. 6.6 Nową zabudowę w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8 oraz w uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków.	
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.	
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY 8.1 Wysokość zabudowy: max 2 kondygnacje nadziemne (ostania w formie poddasza) Max. wysokość zabudowy 9m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku. 8.2 Pow. zabudowy: Max. 20% pow. pokrycia działki. Zabudowę bryły głównej należy realizować na rzucie prostokątów o max. wymiarach 10x18m (nie dotyczy ryzalitów, werand, podcieni oraz zabudowy towarzyszącej) 8.3 Dachy Dachy dwuspadowe. Kąt nachylenia połaci dachowej: a) 40°÷45° bez ścianki kolankowej lub przy ścianie kolankowej o wysokości do 0,5 m. b) 22°÷25° przy ścianie kolankowej o wysokości od 0,9 m do 1,5 m. 8.4 Kształtowanie formy architektonicznej: Formę architektoniczną należy kształtować w nawiązaniu do tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy. 8.5 Zabudowa towarzysząca: Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze), zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub usługowym bądź wolnostojącą o wysokości do 6m od poziomu terenu. Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolite pokrycie dachu, kolorystyka oraz materiały. 8.6 Mała architektura: Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą. W obrębie działek bud. oraz na elewacjach budynków obowiązuje zakaz umieszczania reklam innych niż szyldy podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na terenie danej działki budowlanej o max. wymiarach 1,0 x 0,5 m. 8.7 Ogrodzenia: Wzdłuż dróg zaleca się stosować ogrodzenie o wysokości max.1,5m. Postuluje się ogrodzenia drewniane (z dopuszczeniem podmurówki kamiennej lub cokołu betonowego) lub z siatki stalowej obsadzonej żywopłotem. Nie zaleca się ogrodzenia pełne oraz prefabrykowane żelbetowe 8.8 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących. 8.9 Pow. biologicznie czynna Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%	

9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH ZAPISÓW Wzdłuż wszystkich napowietrznych linii elektroenergetycznych występuje oddziaływanie pól elektroenergetycznych. Wzdłuż linii obowiązuje zakaz zabudowy w pasach o szerokości min. 16 m dla linii WN oraz 10 m dla linii SN. Ewentualną możliwość zabudowy oraz sposób zagospodarowania tych pasów należy każdorazowo uzgodnić z zarządcą sieci. Usunięcie wszelkich kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną winno nastąpić kosztem i staraniem inwestorów. Projekty zagospodarowania terenu pod względem kolizji uzgodnić z zarządcą sieci.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI 10.1 W strefie ochrony konserwatorskiej ochronie podlegają historyczne podziały własnościowe oznaczone graficznie na rysunku planu. 10.2 Dopuszcza się scalenia zmierzające do zachowania historycznego podziału parcelacyjnego. 10.3 Dopuszcza się podziały na działki budowlane o min. powierzchni 700 m², pod warunkiem zachowania istniejących historycznych podziałów parcelacyjnych, oznaczonych na rysunku planu. 10.4 Na terenie 2,3,5,6.MN,U nie dopuszcza się podziałów geodezyjnych na działki budowlane poza wymienionymi w pkt. 10.5. 10.5 Dopuszcza się regulację granic oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 11.1 Na terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych. 11.2 Z uwagi na położenie terenu w strefie uciążliwości drogi krajowej nr 1 należy zachować zgodnie z obowiązującymi przepisami warunki dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji (ekrany ochronne, wzmocniona stolarka okienna, itp.) 11.3 Ochrona projektowanej funkcji mieszkaniowej na terenach objętych planami przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa z drogą krajową nr 1 należy do zadań własnych Inwestora. 11.4 Lokalizacja obiektów budowlanych od drogi krajowej nr 1 w odległości innej niż wynika to z przepisów odrębnych wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.
12.	KOMUNIKACJA 12.1 Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych. 12.2 Należy dążyć do ograniczania ilości istniejących zjazdów na drogę krajową nr 1. Nie dotyczy to nieruchomości nie posiadających innego dostępu do terenów komunikacji. 12.3 Budowa lub przebudowa zjazdów z drogi krajowej nr 1 dopuszczalna jest pod warunkiem uzyskania warunków technicznych i uzgodnienia z zarządcą drogi. 12.4 Budowa lub przebudowa zjazdów z drogi powiatowej nr 10340 dopuszczalna jest pod warunkiem uzyskania warunków technicznych i uzgodnienia z zarządcą drogi. 12.5 Budowa lub przebudowa zjazdów z dróg gminnych dopuszczalna jest pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi.
13.	INFRASTRUKTURA Woda: Z wodociągu gminnego, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą infrastruktury lub w uzasadnionych przypadkach studni Ścieki sanitarne : Do kanalizacji sanitarnej, w uzasadnionych przypadkach ścieki należy gromadzić w szczelnym zbiorniku bezodpływowym, okresowo opróżnianym przez upoważniony podmiot gospodarczy. Po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obiekty budowlane należy do niej przyłączyć, na warunkach określonych przez zarządcę infrastruktury oraz zgodnie z postępowaniem przewidzianym przepisami odrębnymi. Ścieki deszczowe : 1) Zagospodarowanie wód deszczowych dla powierzchni dachowych oraz terenów nieutwardzonych, w granicach własności. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do dolów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, zlokalizowanych w granicach własności. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Energetyka: Z sieci energetycznej, na warunkach gestora sieci. Utylizacja odpadów stałych: Gromadzone w szczelnym pojemniku opróżnianym okresowo przez uprawnione podmioty gospodarcze.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy 20 %
16.	INNE USTALENIA 16.1 Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować. 16.2 Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować. Rozbudowa istniejących obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami planu.

1.	KARTA TERENU Nr 2	wieś Skowarcz, 2/716-05-05/PP
2.	PRZEZNACZENIE TERENU MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług	
3.	Nr TERENU 11.MN,U 12.MN,U 13.MN,U 14.MN,U 15.MN,U	
	POWIERZCHNIA	0,37 ha 11,31 ha 6,70 ha 4,79 ha 6,56 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Wszelkie ciekie, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekie wodne, stanowiące ich własność. 5.2 W przypadku natrafienia na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.3 Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe należy zagospodarować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.	

- 5.4 Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
- 5.5 Uciążliwość związana z działalnością usługową nie może stanowić uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej przeznaczonej na pobyt ludzi w zakresie ochrony klimatu akustycznego powietrza, wody, gleby, itp.
- 5.6 Wartościowe zadzwierzenia podlegają ochronie. Działalność związana z gospodarką starodrzewem wymaga uzgodnienia z Urzędem Gminy Pszczółki.
- 6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**
- 6.1 Obszar znajduje się w obrębie strefy ochrony ekspozycji historycznego układu ruralistycznego, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązuje ograniczenie wysokości oraz gabarytów nowej zabudowy.
- 6.2 Obiekty i zespoły zabudowy o walorach historyczno - kulturowych, oznaczone graficznie na rysunku planu podlegają zachowaniu i ochronie.
- 6.3 Zasady ochrony obiektów o walorach historyczno - kulturowych:
- 6.3.1 Ochronie podlega historyczna, tradycyjna bryła budynków, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka
- 6.3.2 Dopuszcza się rewaloryzację, adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt. 6.3.1
- 6.4 Dopuszcza się rozbiórkę obiektów o walorach historyczno - kulturowych oznaczonych graficznie na rysunku planu na niżej określonych zasadach:
- 6.4.1 Rozbórka obiektów o walorach historyczno - kulturowych możliwa jest tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi po wykonaniu przedrozbiórkowej dokumentacji architektonicznej inwentaryzacyjnej.
- 6.4.2 Rozebrane obiekty o walorach historyczno - kulturowych (oznaczone graficznie na rysunku) zaleca się odtworzyć w oparciu o sporządzoną wcześniej dokumentację.
- 6.5 Nową zabudowę w obrębie strefy ochrony ekspozycji historycznego układu ruralistycznego należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.
- 6.6 Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej.
- Wszelkie działania podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku.
- 7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**
- Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.
- 8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY**
- 8.1 Wysokość zabudowy: max 2 kondygnacje nadziemne (ostania w formie poddasza)
Max. wysokość zabudowy 9m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku.
- 8.2 Pow. zabudowy: Max. 20% pow. pokrycia działki. Zabudowę bryły głównej należy realizować na rzucie prostokątów o max. wymiarach 10x18m (nie dotyczy ryzalitów, werand, podcieni oraz zabudowy towarzyszącej).
- 8.3 Dachy Dachy dwuspadowe. Kąt nachylenia połaci dachowej:
a) 40°÷45° bez ścianki kolankowej lub przy ścianie kolankowej o wysokości do 0,6 m.
b) 22°÷25° przy ścianie kolankowej o wysokości od 1,2 m do 1,8 m.
- 8.4 Kształtowanie formy architektonicznej: Formę architektoniczną należy kształtować w nawiązaniu do tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy lub działki.
- 8.5 Zabudowa towarzysząca: Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze), zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub usługowym bądź wolnostojącą o wysokości do 6m od poziomu terenu. Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolite pokrycie, kolorystyka oraz materiały.
- 8.6 Mała architektura: Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą. W obrębie działek bud. oraz na elewacjach budynków obowiązuje zakaz umieszczania reklam innych niż szyldy podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na terenie danej działki budowlanej, o max. wymiarach 1,0 x 0,5 m.
- 8.7 Ogrodzenia: Wzdłuż dróg zaleca się stosować ogrodzenie o wysokości max. 1,5m. Postuluje się ogrodzenia drewniane (z dopuszczeniem podmurówki kamiennej lub cokołu betonowego) lub z siatki stalowej obsadzonej żywopłotem. Nie zaleca się ogrodzenia pełne oraz prefabrykowane żelbetowe
- 8.8 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.
- 8.9 Pow. biologicznie czynna Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%
- 9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH ZAPISÓW**
- Wzdłuż wszystkich napowietrznych linii elektroenergetycznych występuje oddziaływanie pól elektroenergetycznych. Wzdłuż linii obowiązuje zakaz zabudowy w pasach o szerokości min. 16 m dla linii WN oraz 10 m dla linii SN. Ewentualną możliwość zabudowy oraz sposób zagospodarowania tych pasów należy każdorazowo uzgodnić z zarządcą sieci. Usunięcie wszelkich kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną winno nastąpić kosztem i staraniem inwestorów. Projekty zagospodarowania terenu pod względem kolizji uzgodnić w zarządcą sieci.
- 10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- 10.1 Dopuszcza się scalanie działek.
- 10.2 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zachowaniem minimalnej powierzchni działki – 700 m² (nie dotyczy działek dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną).
- 10.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompowni, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
- 11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**
- 11.1 Na terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.
- 11.2 Z uwagi na położenie terenu w strefie uciążliwości drogi krajowej nr 1 należy zachować zgodnie z obowiązującymi przepisami warunki dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji (ekrany ochronne, wzmocniona stolarka okienna, itp.)
- 11.3 Ochrona projektowanej funkcji mieszkaniowej na terenach objętych planami przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa z drogą krajową nr 1 należy do zadań własnych Inwestora.
- 11.4 Lokalizacja obiektów budowlanych od drogi krajowej nr 1 w odległości innej niż wynika to z przepisów odrębnych wymaga uzgodnienia zarządcy drogi.
- 12. KOMUNIKACJA**
- 12.1 Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.

12.2	W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji usług miejsca parkingowe w ilości:
	- min. 4 miejsca postojowe / 100 m ² pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej)
	- min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie
	- min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych
	- min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie
12.3	Należy dążyć do ograniczania ilości istniejących zjazdów na drogę krajową nr 1. Nie dotyczy to nieruchomości nie posiadających innego dostępu do terenów komunikacji.
	12.4 Budowa lub przebudowa zjazdów z drogi krajowej nr 1 dopuszczalna jest pod warunkiem uzyskania warunków technicznych i uzgodnienia z zarządcą drogi.
12.5	Budowa lub przebudowa zjazdów z dróg gminnych dopuszczalna jest pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi.
	13. INFRASTRUKTURA
13.	Woda: Z wodociągu gminnego. na warunkach, w uzgodnieniu lub na warunkach umowy zawartych z zarządcą infrastruktury lub w uzasadnionych przypadkach studni
	Ścieki sanitarne : Do kanalizacji sanitarnej, w uzasadnionych przypadkach ścieki należy gromadzić w szczelnym zbiorniku bezodpływowym, okresowo opróżnianym przez upoważniony podmiot gospodarczy. Po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obiekty budowlane należy do niej przyłączyć, na warunkach określonych przez zarządcę infrastruktury oraz zgodnie z postępowaniem przewidzianym przepisami odrębnymi.
	Ścieki deszczowe : 1) Zagospodarowanie wód deszczowych dla powierzchni dachowych oraz terenów nieutwardzonych, w granicach własności.
	2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do dolów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, zlokalizowanych w granicach własności.
	Ogrzewanie: Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.
14.	Energetyka: Z sieci energetycznej, na warunkach gestora sieci.
	Utylizacja odpadów stałych: Gromadzone w szczelnych pojemnikach opróżnianych okresowo przez uprawnione podmioty gospodarcze.
	14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA
15.	Nie ustala się
	15. STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy
16.	20 %
	16. INNE USTALENIA
16.1	Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować.
	16.2 Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować.
16.2	Rozbudowa istniejących obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami planu.

1.	KARTA TERENU Nr 3	wieś Skowarcz, 2/716-05-05/PP
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	
3.	MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług	
3.	Nr TERENU	16.MN,U 17.MN,U 18.MN,U
4.	POWIERZCHNIA	0,48 ha 16,68 ha 0,35 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO	
5.	Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.	
	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	
5.1	Wszelkie ciek, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciek wodne, stanowiące ich własność.	
	5.2 W przypadku natrafienia na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.	
	5.3 Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe należy zagospodarować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.	
	5.4 Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.	
	5.5 Uciążliwość związana z działalnością usługową nie może stanowić uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej przeznaczonej na pobyt ludzi w zakresie ochrony klimatu akustycznego powietrza, wody, gleby, itp.	
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	
6.1	Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.	
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH	
8.	Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.	
	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	
8.1	Wysokość zabudowy:	max 2 kondygnacje nadziemne (ostania w formie poddasza)
		Max. wysokość zabudowy 9m od poziomu terenu do kalenicy
8.2	Pow. zabudowy:	Max. 30% pow. pokrycia działki.
		Dla zabudowy mieszkaniowej – dachy dwuspadowe,
8.3	Dachy	kąt nachylenia połaci dachowej 25° - 45°
8.4	Kształtowanie formy architektonicznej:	Formę architektoniczną należy kształtować w nawiązaniu do tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy lub działki.
8.5	Zabudowa towarzysząca:	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze), zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub usługowym bądź wolnostojącą o wysokości do 6m od poziomu terenu. Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolite pokrycie, kolorystyka oraz materiały.

	8.6 Mała architektura: Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wodącą. W obrębie działek bud. oraz na elewacjach budynków obowiązuje zakaz umieszczania reklam innych niż szyldy podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na terenie danej działki budowlanej o max. wymiarach 1,0 x 0,5 m.. 8.7 Ogrodzenia: Wzdłuż dróg zaleca się stosować ogrodzenie o wysokości max.1,5m. Postuluje się ogrodzenia drewniane (z dopuszczeniem podmurówki kamiennej lub cokołu betonowego) lub z siatki stalowej obsadzonej żywopłotem. Nie zaleca się ogrodzenia pełne oraz prefabrykowane żelbetowe. 8.8 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących. 8.9 Pow. biologicznie czynna Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW Wzdłuż wszystkich napowietrznych linii elektroenergetycznych występuje oddziaływanie pól elektroenergetycznych. Wzdłuż linii obowiązuje zakaz zabudowy w pasach o szerokości min. 16 m dla linii WN oraz 10 m dla linii SN. Ewentualną możliwość zabudowy oraz sposób zagospodarowania tych pasów należy każdorazowo uzgodnić z zarządcą sieci. Usunięcie wszelkich kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną winno nastąpić kosztem i staraniem inwestorów. Projekty zagospodarowania terenu pod względem kolizji uzgodnić z zarządcą sieci.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI 10.1 Dopuszcza się scalanie działek. 10.2 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zachowaniem minimalnej powierzchni działki – 1000 m² (nie dotyczy działek dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną). 10.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 11.1 Na terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.
12.	KOMUNIKACJA 12.1 Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych. 12.2 W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji usług miejsca parkingowe w ilości: - min. 4 miejsca postojowe / 100 m² pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie - min. 1 miejsce postojowe / 3 łóżka hotelowe
13.	INFRASTRUKTURA Woda: Z wodociągu gminnego. na warunkach i uzgodnieniu z zarządcą infrastruktury lub w uzasadnionych przypadkach studni Ścieki sanitarne : Do kanalizacji sanitarnej, w uzasadnionych przypadkach ścieki należy gromadzić w szczelnym zbiorniku bezodpływowym, okresowo opróżnianym przez upoważniony podmiot gospodarczy. Po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obiekty budowlane należy do niej przyłączyć, na warunkach określonych przez zarządcę infrastruktury oraz zgodnie z postępowaniem przewidzianym przepisami odrębnymi. Ścieki deszczowe : 1) Zagospodarowanie wód deszczowych dla powierzchni dachowych oraz terenów nieutwardzonych, w granicach własności. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, zlokalizowanych w granicach własności. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Energetyka: Z sieci energetycznej, na warunkach gestora sieci. Utylizacja odpadów stałych: Gromadzone w szczelnych pojemnikach opróżnianych okresowo przez uprawnione podmioty gospodarcze.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się
15.	STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy 20%
16.	INNE USTALENIA 16.1 Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować. 16.2 Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować. Rozbudowa istniejących obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami planu.

1.	KARTA TERENU Nr 4	wieś Skowarcz, 2/716-05-05/PP
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	
	MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług	
3.	Nr TERENU	19.MN,U20.MN,U
	POWIERZCHNIA 2,39 ha 1,92 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO	
	Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	
	5.1 Wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekі wodne, stanowiące ich własność.	
	5.2 W przypadku natrafienia na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.	
	5.3 Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe należy zagospodarować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.	

	5.4 Działania inwestycyjne w przypadku kolizji uzgodnić z właściwymi zarządcami urządzeń melioracyjnych (rowy melioracyjne, itp.) 5.5 Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami. 5.6 Uciążliwość związana z działalnością usługową nie może stanowić uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej przeznaczonej na pobyt ludzi w zakresie ochrony klimatu akustycznego powietrza, wody, gleby, itp. 5.7 Teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich. Należy przestrzegać wszelkich nakazów i zakazów określonych dla terenu prawnie chronionego. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody w zakresie określonym w obowiązujących przepisach szczegółowych. 5.8 Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Działalność związana z gospodarką starodrzewem wymaga uzgodnienia z Urzędem Gminy Pszczółki.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 6.1 Obszar objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej wiejskiej kolonii. 6.2 Obiekty i zespoły zabudowy o walorach historyczno - kulturowych, oznaczone graficznie na rysunku planu podlegają ochronie. 6.3 Zasady ochrony obiektów o walorach historyczno - kulturowych: 6.3.1 Ochronie podlega historyczna, tradycyjna bryła budynków, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka 6.3.2 Dopuszcza się rewaloryzację, adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt. 6.3.1 6.4 Dopuszcza się rozbiórkę obiektów o walorach historyczno - kulturowych oznaczonych graficznie na rysunku planu na niżej określonych zasadach: 6.4.1 Rozbórka obiektów o walorach historyczno - kulturowych możliwa jest tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi po wykonaniu przedrozbórkowej dokumentacji architektonicznej inwentaryzacyjnej. 6.4.2 Rozebrane obiekty o walorach historyczno - kulturowych (oznaczone graficznie na rysunku) zaleca się odtworzyć w oparciu o sporządzoną wcześniej dokumentację. 6.5 Ochronie podlega historyczny układ ruralistyczny zespołu kolonii, tj. budynków opartych na rzucie prostokąta, zlokalizowanych równolegle do drogi. 6.6 Nową zabudowę w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej należy realizować na zasadzie uzupełnień i kontynuacji tradycyjnej formy architektonicznej i ruralistycznej, określonej szczegółowo w pkt. 8
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY 8.1 Wysokość zabudowy: max 2 kondygnacje nadziemne (ostania w formie poddasza) max. 7,5 m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,3 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku. 8.2 Pow. zabudowy: Max. 20% pow. pokrycia działki. Zabudowę bryły głównej należy realizować na rzucie prostokątów (nie dotyczy ryzalitów, werand, podcieni oraz zabudowy towarzyszącej). 8.3 Dachy Dachy dwuspadowe. Kąt nachylenia połaci dachowej 40°-45° przy ścianie kolankowej o wysokości do 0,6 m. 8.4 Kształtowanie formy architektonicznej: Formę architektoniczną należy kształtować w nawiązaniu do tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy. 8.5 Zabudowa towarzysząca: Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą wolnostojącą, nie związaną z bryłą główną budynku, zlokalizowaną w głębi działki, poza obrysem budynku frontowego, o gabarycie zabudowy, jak w pkt. 8, nie przekraczającym 18 x 8m. 8.6 Mała architektura: Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wodącą. W obrębie działek bud. oraz na elewacjach budynków obowiązuje zakaz umieszczania reklam innych niż szyldy podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na terenie danej działki budowlanej, o max. wymiarach 1,0 x 0,5 m. 8.7 Ogrodzenia: Wzdłuż dróg zaleca się stosować ogrodzenie o wysokości max.1,5m. Postuluje się ogrodzenia drewniane (z dopuszczeniem podmurówki kamiennej lub cokołu betonowego) lub z siatki stalowej obsadzonej żywopłotem. Nie zaleca się ogrodzenia pełne oraz prefabrykowane żelbetowe 8.8 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących. 8.9 Pow. biologicznie czynna Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH ZAPISÓW Wzdłuż wszystkich napowietrznych linii elektroenergetycznych występuje oddziaływanie pól elektroenergetycznych. Wzdłuż linii obowiązuje zakaz zabudowy w pasach o szerokości min. 16 m dla linii WN oraz 10 m dla linii SN. Ewentualną możliwość zabudowy oraz sposób zagospodarowania tych pasów należy każdorazowo uzgodnić z zarządcą sieci. Usunięcie wszelkich kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną winno nastąpić kosztem i staraniem inwestorów. Projekty zagospodarowania terenu pod względem kolizji uzgodnić z zarządcą sieci.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI 10.1 Istniejące podziały historyczne, oznaczone graficznie na rysunku planu, do zachowania i ochrony. 10.2 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zachowaniem minimalnej powierzchni działki – 700 m² (nie dotyczy działek dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną). 10.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 11.1 Na terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.
12.	KOMUNIKACJA 12.1 Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych. 12.2 W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji usług miejsca parkingowe w ilości: - min. 4 miejsca postojowe / 100 m² pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie - min. 1 miejsce postojowe / 3 łóżka hotelowe 12.3 Budowa lub przebudowa zjazdów z drogi powiatowej nr 10340 dopuszczalna jest pod warunkiem uzyskania warunków technicznych i uzgodnienia z zarządcą drogi.

13.	12.4 Budowa lub przebudowa zjazdów z dróg gminnych dopuszczalna jest pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi. INFRASTRUKTURA Woda: Z wodociągu gminnego. na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą infrastruktury lub w uzasadnionych przypadkach studnia Ścieki sanitarne : Do kanalizacji sanitarnej, w uzasadnionych przypadkach ścieki należy gromadzić w szczelnym zbiorniku bezodpływowym, okresowo opróżnianym przez upoważniony podmiot gospodarczy. Po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obiekty budowlane należy do niej przyłączyć, na warunkach określonych przez zarządcę infrastruktury oraz zgodnie z postępowaniem przewidzianym przepisami odrębnymi. Ścieki deszczowe : 1) Zagospodarowanie wód deszczowych dla powierzchni dachowych oraz terenów nieutwardzonych, w granicach własności. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, zlokalizowanych w granicach własności. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Energetyka: Z sieci energetycznej, na warunkach gestora sieci. Utylizacja odpadów stałych: Gromadzone w szczelnych pojemnikach opróżnianych okresowo przez uprawnione podmioty gospodarcze.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się
15.	STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy 20 %
16.	INNE USTALENIA
	16.1 Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować. 16.2 Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować. Rozbudowa istniejących obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami planu.

1.	KARTA TERENU Nr 5	wieś Skowarcz, 2/716-05-05/PP
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
3.	Nr TERENU	21.MN,U22.MN,U23.MN,U24.MN,U25.MN,U26.MN,U
	POWIERZCHNIA	6,54 ha 66,95 ha 0,29 ha 0,11 ha 21,85 ha 11,76 ha
	Nr TERENU	27.MN,U28.MN,U29.MN,U30.MN,U31.MN,U
	POWIERZCHNIA	11,65 ha 3,25 ha 19,95 ha 18,18 ha 10,85 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO	Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	5.1 Wszelkie ciek, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciek wodne, stanowiące ich własność. 5.2 W przypadku natrafienia na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.3 Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe należy zagospodarować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi. 5.4 Działania inwestycyjne w przypadku kolizji uzgodnić z właściwymi zarządcami urządzeń melioracyjnych (rowy melioracyjne, itp.) 5.5 Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami. 5.6 Uciążliwość związana z działalnością usługową nie może stanowić uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej przeznaczonej na pobyt ludzi w zakresie ochrony klimatu akustycznego powietrza, wody, gleby, itp. 5.7 Teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich. Należy przestrzegać wszelkich nakazów i zakazów określonych dla terenu prawnie chronionego. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody w zakresie określonym w obowiązujących przepisach szczegółowych. 5.8 Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Działalność związana z gospodarką starodrzewem wymaga uzgodnienia z Urzędem Gminy Pszczółki.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	6.1 Obiekty i zespoły zabudowy o walorach historyczno - kulturowych, oznaczone graficznie na rysunku planu podlegają zachowaniu i ochronie. 6.2 Zasady ochrony obiektów o walorach historyczno - kulturowych: 6.3.1 Ochronie podlega historyczna, tradycyjna bryła budynków, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka 6.3.2 Dopuszcza się rewaloryzację, adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt. 6.3.1 6.4 Dopuszcza się rozbiórkę obiektów o walorach historyczno - kulturowych oznaczonych graficznie na rysunku planu na niżej określonych zasadach: 6.4.1 Rozbórka obiektów o walorach historyczno - kulturowych możliwa jest tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi po wykonaniu przedrozbórkowej dokumentacji architektonicznej inwentaryzacyjnej. 6.4.2 Rozebrane obiekty o walorach historyczno - kulturowych (oznaczone graficznie na rysunku) zaleca się odtworzyć w oparciu o sporządzoną wcześniej dokumentację.. 6.5 Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8. 6.6 Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej. Wszelkie działania podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH	

	Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY
8.1	Wysokość zabudowy: max 2 kondygnacje nadziemne (ostania w formie poddasza) max. 12 m od poziomu terenu do kalenicy.
8.2	Pow. zabudowy: Max. 30% pow. pokrycia działki
8.3	Dachy Dla zabudowy mieszkaniowej – dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowej 25°-45°. Dla zabudowy towarzyszącej – nie określa się.
8.4	Kształtowanie formy architektonicznej: Formę architektoniczną należy kształtować w nawiązaniu do tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy lub działki
8.5	Zabudowa towarzysząca: Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze), zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub usługowym bądź wolnostojącą o wysokości do 6m od poziomu terenu. Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolite pokrycie, kolorystyka oraz materiały.
8.6	Mała architektura: Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą. W obrębie działek bud. oraz na elewacjach budynków obowiązuje zakaz umieszczania reklam innych niż szyldy podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na terenie danej działki budowlanej, o max. wymiarach 1,0 x 0,5 m.
8.7	Ogrodzenia: Wzdłuż dróg zaleca się stosować ogrodzenie o wysokości max.1,5m. Postuluje się ogrodzenia drewniane (z dopuszczeniem podmurówki kamiennej lub cokołu betonowego) lub z siatki stalowej obsadzonej żywopłotem. Nie zaleca się ogrodzenia pełne oraz prefabrykowane żelbetowe
8.8	Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.
8.9	Pow. biologicznie czynna Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW
	Wzdłuż wszystkich napowietrznych linii elektroenergetycznych występuje oddziaływanie pól elektroenergetycznych. Wzdłuż linii obowiązuje zakaz zabudowy w pasach o szerokości min. 16 m dla linii WN oraz 10 m dla linii SN. Ewentualną możliwość zabudowy oraz sposób zagospodarowania tych pasów należy każdorazowo uzgodnić z zarządcą sieci. Usunięcie wszelkich kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną winno nastąpić kosztem i staraniem inwestorów. Projekty zagospodarowania terenu pod względem kolizji uzgodnić w zarządcą sieci.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
10.1	Dopuszcza się scalanie działek z zachowaniem istniejących podziałów rozlogów pól.
10.2	Dopuszcza się podział terenu.
10.3	Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
11.1	Na terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.
11.2	Z uwagi na położenie terenu w strefie uciążliwości magistrali kolejowej należy zachować zgodnie z obowiązującymi przepisami warunki dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji (ekrany ochronne, wzmocniona stolarka okienna, itp.)
11.3	Teren 21.MN,U położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego. Działania inwestycyjne należy realizować w uzgodnieniu z Zarządcą terenów kolejowych.
11.4	Na terenie 21.MN,U stosownie do potrzeb zaleca się wprowadzić przez Inwestora zabezpieczenia akustyczne stanowiące ochronę od terenu kolejowego.
12.	KOMUNIKACJA
12.1	Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.
12.2	W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji usług miejsca parkingowe w ilości: - min. 4 miejsca postojowe / 100 m ² pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie - min. 1 miejsce postojowe / 3 łóżka hotelowe
12.3	Budowa lub przebudowa zjazdów z drogi powiatowej nr 10340 dopuszczalna jest pod warunkiem uzyskania warunków technicznych i uzgodnienia z zarządcą drogi.
12.4	Budowa lub przebudowa zjazdów z dróg gminnych dopuszczalna jest pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi.
13.	INFRASTRUKTURA
Woda:	Z wodociągu gminnego. na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą infrastruktury lub w uzasadnionych przypadkach studnia
Ścieki sanitarne :	Do kanalizacji sanitarnej. w uzasadnionych przypadkach ścieki należy gromadzić w szczelnym zbiorniku bezodpływowym, okresowo opróżnianym przez upoważniony podmiot gospodarczy. Po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obiekty budowlane należy do niej przyłączyć, na warunkach określonych przez zarządcę infrastruktury oraz zgodnie z postępowaniem przewidzianym przepisami odrębnymi.
Ścieki deszczowe :	1) Zagospodarowanie wód deszczowych dla powierzchni dachowych oraz terenów nieutwardzonych, w granicach własności. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do dolów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, zlokalizowanych w granicach własności.
Ogrzewanie:	Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.
Energetyka:	Z sieci energetycznej, na warunkach gestora sieci.
Utylizacja odpadów stałych:	Gromadzone w szczelnych pojemnikach opróżnianych okresowo przez uprawnione podmioty gospodarcze.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA
	Nie ustala się
15.	STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy
	20 %
16.	INNE USTALENIA
16.1	Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować.
16.2	Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować. Rozbudowa istniejących obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami planu.

1.	KARTA TERENU Nr 6	wieś Skowarcz, 2/716-05-05/PP
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	
3.	MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług Nr TERENU 32.MN,U,P 33.MN,U,P POWIERZCHNIA 2,48 ha 4,30 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Wszelkie ciekły, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieków wodne, stanowiące ich własność. 5.2 W przypadku natrafienia na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.3 Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe należy zagospodarować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi. 5.4 Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami. 5.5 Uciążliwość związana z działalnością usługową nie może stanowić uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej przeznaczonej na pobyt ludzi w zakresie ochrony klimatu akustycznego powietrza, wody, gleby, itp. 5.6 Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Działalność związana z gospodarką starodrzewem wymaga uzgodnienia z Urzędem Gminy Pszczółki.	
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 6.1 Obszar znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Skowarcz, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym 6.2 Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej należy realizować w nawiązaniu do historycznego układu ruralistycznego oraz w uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków. 6.3 Obiekty i zespoły zabudowy o walorach historyczno - kulturowych, oznaczone graficznie na rysunku planu podlegają zachowaniu i ochronie. 6.4 Zasadę ochrony obiektów o walorach historyczno - kulturowych: 6.4.1 Ochronie podlega historyczna, tradycyjna bryła budynków, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka 6.4.2 Dopuszcza się rewaloryzację, adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt. 6.4.1 6.5 Dopuszcza się rozbiórkę obiektów zabytkowych oznaczonych graficznie na rysunku planu na niżej określonych zasadach: 6.5.1 Rozbórka obiektów o walorach historyczno - kulturowych możliwa jest tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi po wykonaniu przedrozbórkowej dokumentacji architektonicznej inwentaryzacyjnej. 6.5.2 Rozbrane obiekty o walorach historyczno - kulturowych (oznaczone graficznie na rysunku) zaleca się odtworzyć w oparciu o sporządzoną wcześniej dokumentację. 6.6 Nową zabudowę w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8 oraz w uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków.	
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.	
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY 8.1 Wysokość zabudowy: max 2 kondygnacje nadziemne (ostania w formie poddasza) Max. wysokość zabudowy 9m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku. 8.2 Pow. zabudowy: Max. 20% pow. pokrycia działki. Zabudowę bryły głównej należy realizować na rzucie prostokątów o max. wymiarach 10x18m (nie dotyczy ryzalitów, werand, podcieni oraz zabudowy towarzyszącej) 8.3 Dachy Dachy dwuspadowe. Kąt nachylenia połaci dachowej: a) 40°÷45° bez ścianki kolankowej lub przy ścianie kolankowej o wysokości do 0,5 m. b) 22°÷25° przy ścianie kolankowej o wysokości od 0,9 m do 1,5 m. 8.4 Kształtowanie formy architektonicznej: Formę architektoniczną należy kształtować w nawiązaniu do tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy. 8.5 Zabudowa towarzysząca: Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze), zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub usługowym bądź wolnostojącą o wysokości do 6m od poziomu terenu. Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolite pokrycie dachu, kolorystyka oraz materiały. 8.6 Mała architektura: Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wodną. W obrębie działek bud. oraz na elewacjach budynków obowiązuje zakaz umieszczania reklam innych niż szyldy podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na terenie danej działki budowlanej o max. wymiarach 1,0 x 0,5 m. 8.7 Ogrodzenia: Wzdłuż dróg zaleca się stosować ogrodzenie o wysokości max.1,5m. Postuluje się ogrodzenia drewniane (z dopuszczeniem podmurówki kamienną lub cokołu betonowego) lub z siatki stalowej obsadzonej żywopłotem. Nie zaleca się ogrodzenia pełne oraz prefabrykowane żelbetowe 8.8 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących. 8.9 Pow. biologicznie czynna Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%	
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW Wzdłuż wszystkich napowietrznych linii elektroenergetycznych występuje oddziaływanie pól elektroenergetycznych. Wzdłuż linii obowiązuje zakaz zabudowy w pasach o szerokości min. 16 m dla linii WN oraz 10 m dla linii SN. Ewentualną możliwość zabudowy oraz sposób zagospodarowania tych pasów należy każdorazowo uzgodnić z zarządcą sieci. Usunięcie wszelkich kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną winno nastąpić kosztem i staraniem inwestorów. Projekty zagospodarowania terenu pod względem kolizji uzgodnić z zarządcą sieci.	

10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
10.1	W strefie ochrony konserwatorskiej ochronie podlegają historyczne podziały własnościowe oznaczone graficznie na rysunku planu.
10.2	Dopuszcza się scalenia zmierzające do zachowania historycznego podziału parcelacyjnego.
10.3	Dopuszcza się podziały na działki budowlane o min. powierzchni 700 m ² , pod warunkiem zachowania istniejących historycznych podziałów parcelacyjnych, oznaczonych na rysunku planu.
10.4	Dopuszcza się regulację granic oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
11.1	Na terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.
11.2	Z uwagi na położenie terenu w strefie uciążliwości magistrali kolejowej należy zachować zgodnie z obowiązującymi przepisami warunki dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji (ekrany ochronne, wzmocniona stolarka okienna, itp.) stosownie do potrzeb zaleca się wprowadzić przez Inwestora zabezpieczenia akustyczne stanowiące ochronę od terenu kolejowego.
11.3	Teren stref położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego. Działania inwestycyjne należy realizować w uzgodnieniu z Zarządcą terenów kolejowych.
12.	KOMUNIKACJA
12.1	Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.
12.2	Budowa lub przebudowa zjazdów z drogi powiatowej nr 10340 dopuszczalna jest pod warunkiem uzyskania warunków technicznych i uzgodnienia z zarządcą drogi.
12.3	Budowa lub przebudowa zjazdów z dróg gminnych dopuszczalna jest pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi.
13.	INFRASTRUKTURA
Woda:	Z wodociągu gminnego. na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą infrastruktury lub w uzasadnionych przypadkach studni
Ścieki sanitarne :	Do kanalizacji sanitarnej. w uzasadnionych przypadkach ścieki należy gromadzić w szczelnym zbiorniku bezodpływowym, okresowo opróżnianym przez upoważniony podmiot gospodarczy. Po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obiekty budowlane należy do niej przyłączyć, na warunkach określonych przez zarządcę infrastruktury oraz zgodnie z postępowaniem przewidzianym przepisami odrębnymi.
Ścieki deszczowe :	1) Zagospodarowanie wód deszczowych dla powierzchni dachowych oraz terenów nieutwardzonych, w granicach własności. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do dolów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, zlokalizowanych w granicach własności.
Ogrzewanie:	Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.
Energetyka:	Z sieci energetycznej, na warunkach gestora sieci.
Utylizacja odpadów stałych:	Gromadzone w szczelnych pojemnikach opróżnianych okresowo przez uprawnione podmioty gospodarcze.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA
	Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy
	20 %
16.	INNE USTALENIA
16.1	Nie występują

1.	KARTA TERENU Nr 7	wieś Skowarcz, 2/716-05-05/PP
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	
	MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług	
3.	Nr TERENU	34.MN,U,P 35.MN,U,P
	POWIERZCHNIA	1,21 ha 4,30 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO	
	Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	
5.1	Wszelkie ciek, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciek wodny, stanowiące ich własność.	
5.2	W przypadku natrafienia na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.	
5.3	Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe należy zagospodarować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.	
5.4	Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.	
5.5	Uciążliwość związana z działalnością usługową nie może stanowić uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej przeznaczonej na pobyt ludzi w zakresie ochrony klimatu akustycznego powietrza, wody, gleby, itp.	
5.6	Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Działalność związana z gospodarką starodrzewem wymaga uzgodnienia z Urzędem Gminy Pszczółki.	
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	
6.1	Obszar znajduje się w obrębie strefy ochrony ekspozycji historycznego układu ruralistycznego, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązuje ograniczenie wysokości oraz gabarytów nowej zabudowy.	
6.2	Obiekty i zespoły zabudowy o walorach historyczno - kulturowych, oznaczone graficznie na rysunku planu podlegają zachowaniu i ochronie.	

6.3	Zasady ochrony obiektów o walorach historyczno - kulturowych: 6.3.1 Ochronie podlega historyczna, tradycyjna bryła budynków, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka 6.3.2 Dopuszcza się rewaloryzację, adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt. 6.3.1 6.4 Dopuszcza się rozbiórkę obiektów o walorach historyczno - kulturowych oznaczonych graficznie na rysunku planu na niżej określonych zasadach: 6.4.1 Rozbórka obiektów o walorach historyczno - kulturowych możliwa jest tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi po wykonaniu przedrozbórkowej dokumentacji architektonicznej inwentaryzacyjnej. 6.4.2 Rozebrane obiekty o walorach historyczno - kulturowych (oznaczone graficznie na rysunku) zaleca się odtworzyć w oparciu o sporządzoną wcześniej dokumentację. 6.5 Nową zabudowę w obrębie strefy ochrony ekspozycji historycznego układu ruralistycznego należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY 8.1 Wysokość zabudowy: max 2 kondygnacje nadziemne (ostania w formie poddasza) Max. wysokość zabudowy 9m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku. 8.2 Pow. zabudowy: Max. 20% pow. pokrycia działki. Zabudowę bryły głównej należy realizować na rzucie prostokątów o max. wymiarach 10x18m (nie dotyczy ryzalitów, werand, podcieni oraz zabudowy towarzyszącej). 8.3 Dachy Dachy dwuspadowe. Kąt nachylenia połaci dachowej: a) 40°-45° bez ścianki kolankowej lub przy ścianie kolankowej o wysokości do 0,6 m. b) 22°-25° przy ścianie kolankowej o wysokości od 1,2 m do 1,8 m. 8.4 Kształtowanie formy architektonicznej: Formę architektoniczną należy kształtować w nawiązaniu do tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy lub działki. 8.5 Zabudowa towarzysząca: Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze), zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub usługowym bądź wolnostojącą o wysokości do 6m od poziomu terenu. Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolite pokrycie, kolorystyka oraz materiały. 8.6 Mała architektura: Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wodącą. W obrębie działek bud. oraz na elewacjach budynków obowiązuje zakaz umieszczania reklam innych niż szyldy podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na terenie danej działki budowlanej, o max. wymiarach 1,0 x 0,5 m. 8.7 Ogrodzenia: Wzdłuż dróg zaleca się stosować ogrodzenie o wysokości max. 1,5m. Postuluje się ogrodzenia drewniane (z dopuszczeniem podmurówki kamiennej lub cokołu betonowego) lub z siatki stalowej obsadzonej żywopłotem. Nie zaleca się ogrodzenia pełne oraz prefabrykowane żelbetowe 8.8 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących. 8.9 Pow. biologicznie czynna Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH ZAPISÓW Wzdłuż wszystkich napowietrznych linii elektroenergetycznych występuje oddziaływanie pól elektroenergetycznych. Wzdłuż linii obowiązuje zakaz zabudowy w pasach o szerokości min. 16 m dla linii WN oraz 10 m dla linii SN. Ewentualną możliwość zabudowy oraz sposób zagospodarowania tych pasów należy każdorazowo uzgodnić z zarządcą sieci. Usunięcie wszelkich kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną winno nastąpić kosztem i staraniem inwestorów. Projekty zagospodarowania terenu pod względem kolizji uzgodnić z zarządcą sieci.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI 10.1 Dopuszcza się scalanie działek. 10.2 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zachowaniem minimalnej powierzchni działki – 700 m² (nie dotyczy działek dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną). 10.3 Dopuszcza się wydzielanie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 11.1 Na terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych. 11.2 Obszar położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego. Działania inwestycyjne należy realizować w uzgodnieniu z Zarządcą terenów kolejowych. 11.3 Z uwagi na położenie terenu w strefie uciążliwości drogi krajowej nr 1 oraz magistrali kolejowej należy zachować zgodnie z obowiązującymi przepisami warunki dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji (ekrany ochronne, wzmocniona stolarka okienna, itp.) 11.4 Ochrona projektowanej funkcji mieszkaniowej na terenach objętych planami przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa z drogą krajową nr 1 należy do zadań własnych Inwestora. 11.5 Lokalizacja obiektów budowlanych od drogi krajowej nr 1 w odległości innej niż wynika to z przepisów odrębnych wymaga uzgodnienia zarządcy drogi.
12.	KOMUNIKACJA 12.1 Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych. 12.2 W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji usług miejsca parkingowe w ilości: - min. 4 miejsca postojowe / 100 m² pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie - min. 1 miejsce postojowe / 3 łóżka hotelowe 12.3 Należy dążyć do ograniczania ilości istniejących zjazdów na drogę krajową nr 1. Nie dotyczy to nieruchomości nie posiadających innego dostępu do terenów komunikacji. 12.4 Budowa lub przebudowa zjazdów z drogi krajowej nr 1 dopuszczalna jest pod warunkiem uzyskania warunków technicznych i uzgodnienia z zarządcą drogi. 12.5 Budowa lub przebudowa zjazdów z dróg gminnych dopuszczalna jest pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi.
13.	INFRASTRUKTURA Woda: Z wodociągu gminnego. na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą infrastruktury lub w uzasadnionych przypadkach studni

	Ścieki sanitarne : Do kanalizacji sanitarnej. w uzasadnionych przypadkach ścieki należy gromadzić w szczelnym zbiorniku bezodpływowym, okresowo opróżnianym przez upoważniony podmiot gospodarczy. Po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obiekty budowlane należy do niej przyłączyć, na warunkach określonych przez zarządcę infrastruktury oraz zgodnie z postępowaniem przewidzianym przepisami odrębnymi. Ścieki deszczowe : 1) Zagospodarowanie wód deszczowych dla powierzchni dachowych oraz terenów nieutwardzonych, w granicach własności. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do dolów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, zlokalizowanych w granicach własności. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Energetyka: Z sieci energetycznej, na warunkach gestora sieci. Utylizacja odpadów stałych: Gromadzone w szczelnych pojemnikach opróżnianych okresowo przez uprawnione podmioty gospodarcze.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się
15.	STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy 20 %
16.	INNE USTALENIA 16.1 Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować. 16.2 Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować. Rozbudowa istniejących obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami planu.

1.	KARTA TERENU Nr 8	wieś Skowarcz, 2/716-05-05/PP
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	
	MN,U,P tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług i rzemiosła.	
3.	Nr TERENU	36.MN,U,P 37.MN,U,P
	POWIERZCHNIA	4,28 ha 10,40 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	
	5.1 Wszelkie ciek, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciek wodne, stanowiące ich własność. 5.2 W przypadku natrafienia na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.3 Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. 5.4 Działania inwestycyjne w przypadku kolizji uzgodnić z właściwymi zarządcami urządzeń melioracyjnych (rowy melioracyjne, itp.) 5.5 Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami. 5.6 Uciążliwość związana z działalnością usługową lub produkcyjną nie może stanowić uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej przeznaczonej na pobyt ludzi w zakresie ochrony klimatu akustycznego powietrza, wody, gleby, itp. 5.7 Teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich. Należy przestrzegać wszelkich nakazów i zakazów określonych dla terenu prawnie chronionego. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody w zakresie określonym w obowiązujących przepisach szczegółowych. 5.8 Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Działalność związana z gospodarką starodrzewem wymaga uzgodnienia z Urzędem Gminy Pszczółki.	
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	
	6.1 Obiekty i zespoły zabudowy o walorach historyczno - kulturowych, oznaczone graficznie na rysunku planu podlegają zachowaniu i ochronie. 6.2 Zasady ochrony obiektów o walorach historyczno - kulturowych: 6.2.1 Ochronie podlega historyczna, tradycyjna bryła budynków, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka 6.2.2 Dopuszcza się rewaloryzację, adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt. 6.2.1 6.3 Dopuszcza się rozbiórkę obiektów zabytkowych oznaczonych graficznie na rysunku planu na niżej określonych zasadach: 6.3.1 Rozbórka obiektów o walorach historyczno - kulturowych możliwa jest tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi po wykonaniu przedrozbórkowej dokumentacji architektonicznej inwentaryzacyjnej. 6.3.2 Rozebrane obiekty o walorach historyczno - kulturowych (oznaczone graficznie na rysunku) zaleca się odtworzyć w oparciu o sporządzoną wcześniej dokumentację.	
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych lub o funkcji związanej z funkcją wiodącą terenu.	
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	
	8.1 Wysokość zabudowy o funkcji wiodącej: max 2 kondygnacje nadziemne (ostania w formie poddasza) 8.2 Pow. zabudowy: Max. 30% pow. pokrycia działki. 8.3 Dachy: Dla zabudowy mieszkaniowej – dachy dwuspadowe. Kąt nachylenia połaci dachowej zabudowy 25° - 45°. Dla pozostałych rodzajów zabudowy – nie określa się. 8.4 Kształtowanie formy architektonicznej: Formę architektoniczną należy kształtować w nawiązaniu do tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy.	

	8.5 Zabudowa o funkcji towarzyszącej: Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze), zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub usługowym bądź wolnostojącą o wysokości do 6m od poziomu terenu. Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolite pokrycie, kolorystyka oraz materiały. 8.6 Mała architektura: Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą. W obrębie działek bud. oraz na elewacjach budynków obowiązuje zakaz umieszczania reklam innych niż szyldy podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na terenie danej działki budowlanej, o max. wymiarach 1,0 x 0,5 m. 8.7 Ogrodzenia: Wzdłuż dróg zaleca się stosować ogrodzenie o wysokości max. 1,5m. Postuluje się ogrodzenia drewniane (z dopuszczeniem podmurówki kamiennej lub cokołu betonowego) lub z siatki stalowej obsadzonej żywopłotem. Nie zaleca się ogrodzenia pełne oraz prefabrykowane żelbetowe 8.8 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących. 8.9 Pow. biologicznie czynna Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 20%
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH ZAPISÓW Wzdłuż wszystkich napowietrznych linii elektroenergetycznych występuje oddziaływanie pól elektroenergetycznych. Wzdłuż linii obowiązuje zakaz zabudowy w pasach o szerokości min. 16 m dla linii WN oraz 10 m dla linii SN. Ewentualną możliwość zabudowy oraz sposób zagospodarowania tych pasów należy każdorazowo uzgodnić z zarządcą sieci. Usunięcie wszelkich kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną winno nastąpić kosztem i staraniem inwestorów. Projekty zagospodarowania terenu pod względem kolizji uzgodnić w zarządcą sieci.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI 10.1 Dopuszcza się scalanie działek. 10.2 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zachowaniem minimalnej powierzchni działki – 700 m² (nie dotyczy działek dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną). 10.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 11.1 W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych. 11.2 Obszar położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego. Działania inwestycyjne należy realizować w uzgodnieniu z Zarządcą terenów kolejowych. 11.3 Z uwagi na położenie terenu w strefie uciążliwości magistrali kolejowej należy zachować zgodnie z obowiązującymi przepisami warunki dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji (ekrany ochronne, wzmocniona stolarka okienna, itp.) ochrona przed uciążliwościami należy do zadań Inwestora,
12.	KOMUNIKACJA 12.1 Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych. 12.2 W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości: - min. 4 miejsca postojowe / 100 m² pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej i produkcyjnej) - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie 12.3 Budowa lub przebudowa zjazdów z drogi powiatowej nr 10340 dopuszczalna jest pod warunkiem uzyskania warunków technicznych i uzgodnienia z zarządcą drogi. 12.4 Budowa lub przebudowa zjazdów z dróg gminnych dopuszczalna jest pod warunkiem uzyskania warunków technicznych i uzgodnienia z zarządcą drogi.
13.	INFRASTRUKTURA Woda: Z wodociągu gminnego na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą infrastruktury lub w uzasadnionych przypadkach studni Ścieki sanitarne i technologiczne : Do kanalizacji sanitarnej w uzasadnionych przypadkach ścieki należy gromadzić w szczelnym zbiorniku bezodpływowym, okresowo opróżnianym przez upoważniony podmiot gospodarczy. Po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obiekty budowlane należy do niej przyłączyć, na warunkach określonych przez zarządcę infrastruktury oraz zgodnie z postępowaniem przewidzianym przepisami odrębnymi. Ścieki deszczowe : 1) Zagospodarowanie wód deszczowych dla powierzchni dachowych oraz terenów nieutwardzonych, w granicach własności. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, lokalizowanych w granicach własności. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Energetyka: Z sieci energetycznej, na warunkach gestora sieci. Utylizacja odpadów stałych: Gromadzone w szczelnych pojemnikach opróżnianych okresowo przez uprawnione podmioty gospodarcze.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się
15.	STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy 20 %
16.	INNE USTALENIA 16.1 Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować. 16.2 Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować. Rozbudowa istniejących obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami planu.

1.	KARTA TERENU Nr 9	wieś Skowarcz, 2/716-05-05/PP
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	
3.	MN,MW,U,P tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, usług i rzemiosła Nr TERENU 38.MN,MW,U,P 39.MN,MW,U,P 40.MN,MW,U,P POWIERZCHNIA 6,13 ha 4,96 ha 0,92 ha	

Nr TERENU

41.MN,MW,U,P

POWIERZCHNIA 0,44 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- 5.1** Wszelkie ciekły, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekły wodne, stanowiące ich własność.
- 5.2** W przypadku natrafienia na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.
- 5.3** Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.
- 5.4** Działania inwestycyjne w przypadku kolizji uzgodnić z właściwymi zarządcami urządzeń melioracyjnych (rowy melioracyjne, itp.)
- 5.5** Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
- 5.6** Wyklucza się lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w §2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573).
- 5.7** Uciążliwość związana z działalnością usługową lub produkcyjną nie może stanowić uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej przeznaczonej na pobyt ludzi w zakresie ochrony klimatu akustycznego powietrza, wody, gleby, itp.
- 5.8** Teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich. Należy przestrzegać wszelkich nakazów i zakazów określonych dla terenu prawnie chronionego. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody w zakresie określonym w obowiązujących przepisach szczegółowych.
- 5.9** Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Działalność związana z gospodarką starodrzewem wymaga uzgodnienia z Urzędem Gminy Pszczółki.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 6.1** Obszar znajduje się w obrębie strefy ochrony ekspozycji historycznego układu ruralistycznego, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązuje ograniczenie wysokości oraz gabarytów nowej zabudowy.
- 6.3** Nową zabudowę w obrębie strefy ochrony ekspozycji dla historycznego układu ruralistycznego należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych lub o funkcji związanej z funkcją wiodącą terenu.

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

- 8.1 Wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:** 1) Dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej: - Max. wysokość zabudowy do 15 m
2) Dla zabudowy jednorodzinnej: - Max. wysokość zabudowy do 12 m
- 8.2 Intensywność zabudowy:** Dla zabudowy wielorodzinnej lub usługowej - max. 0,7
Dla zabudowy jednorodzinnej - max. 0,3
- 8.3 Pow. zabudowy:** Do 20% pow. pokrycia działki. Zabudowę bryły głównej należy realizować na rzucie prostokątów o max. wymiarach 12x30m (nie dotyczy ryzalitów, werand, podcieni oraz zabudowy towarzyszącej)
- 8.4 Dachy :** Dachy dwuspadowe. Kąt nachylenia połaci dachowej:
a) 40°÷45° bez ścianki lub przy ścianie kolankowej o wysokości do 0,6 m.
b) 22°÷25° przy ścianie kolankowej o wysokości od 1,2 m do 1,8 m.
- 8.5 Kształtowanie formy architektonicznej:** Formę architektoniczną należy kształtować w nawiązaniu do tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy lub działki
- 8.6 Zabudowa o funkcji towarzyszącej:** Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze), zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub usługowym bądź wolnostojącą o wysokości do 6m od poziomu terenu. Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolite pokrycie, kolorystyka oraz materiały.
- 8.7 Mała architektura:** Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą. W obrębie działek bud. oraz na elewacjach budynków obowiązuje zakaz umieszczania reklam innych niż szyldy podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na terenie danej działki budowlanej, o max. wymiarach 1,0 x 0,5 m.
- 8.8 Ogrodzenia:** Wzdłuż dróg zaleca się stosować ogrodzenie o wysokości max. 1,5m. Postuluje się ogrodzenia drewniane (z dopuszczeniem podmurówki kamiennej lub cokołu betonowego) lub z siatki stalowej obsadzonej żywopłotem. Nie zaleca się ogrodzenia pełne oraz prefabrykowane żelbetowe
- 8.9 Linie zabudowy:** Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.
- 8.10 Pow. biologicznie czynna** Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 20%

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Wzdłuż wszystkich napowietrznych linii elektroenergetycznych występuje oddziaływanie pól elektroenergetycznych. Wzdłuż linii obowiązuje zakaz zabudowy w pasach o szerokości min. 16 m dla linii WN oraz 10 m dla linii SN. Ewentualną możliwość zabudowy oraz sposób zagospodarowania tych pasów należy każdorazowo uzgodnić z zarządcą sieci. Usunięcie wszelkich kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną winno nastąpić kosztem i staraniem inwestorów. Projekty zagospodarowania terenu pod względem kolizji uzgodnić w zarządcą sieci.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- 10.1** Dopuszcza się scalanie działek.
- 10.2** Dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się podział działek z zachowaniem minimalnej powierzchni działki – 700 m².
- 10.3** Dla zabudowy wielorodzinnej lub usługowej dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni wynikającej z programu lokalizowanej inwestycji, z zachowaniem minimalnej powierzchni działki – 700 m².
- 10.4** Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.

11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
11.1	Na terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.
11.2	Tereny 38,39.MN,MW,U,P położone są w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego. Działania inwestycyjne należy realizować w uzgodnieniu z Zarządcą terenów kolejowych.
11.3	Na terenach 38,39.MN,MW,U,P stosownie do potrzeb zaleca się staraniem i na koszt Inwestora wprowadzić zabezpieczenia akustyczne stanowiące ochronę od terenu kolejowego.
11.4	Z uwagi na położenie terenu w strefie uciążliwości drogi krajowej nr 1 należy zachować zgodnie z obowiązującymi przepisami warunki dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji (ekrany ochronne, wzmocniona stolarka okienna, itp.)
11.5	Ochrona projektowanej funkcji mieszkaniowej na terenach objętych planami przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa z drogą krajową nr 1 należy do zadań własnych Inwestora.
11.6	Lokalizacja obiektów budowlanych od drogi krajowej nr 1 w odległości innej niż wynika to z przepisów odrębnych wymaga uzgodnienia zarządcy drogi.
12.	KOMUNIKACJA
12.1	Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.
12.2	W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości: - min. 4 miejsca postojowe / 100 m ² pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie
12.3	Należy dążyć do ograniczania ilości istniejących zjazdów na drogę krajową nr 1. Nie dotyczy to nieruchomości nie posiadających innego dostępu do terenów komunikacji.
12.4	Budowa lub przebudowa zjazdów z drogi krajowej nr 1 dopuszczalna jest pod warunkiem uzyskania warunków technicznych i uzgodnienia z zarządcą drogi.
12.5	Budowa lub przebudowa zjazdów z dróg gminnych dopuszczalna jest pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi.
13.	INFRASTRUKTURA
	Woda: Z wodociągu gminnego na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą infrastruktury lub w uzasadnionych przypadkach studni
	Ścieki sanitarne i technologiczne : Do kanalizacji sanitarnej w uzasadnionych przypadkach ścieki należy gromadzić w szczelnym zbiorniku bezodpływowym, okresowo opróżnianym przez upoważniony podmiot gospodarczy. Po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obiekty budowlane należy do niej przyłączyć, na warunkach określonych przez zarządcę infrastruktury oraz zgodnie z postępowaniem przewidzianym przepisami odrębnymi.
	Ścieki deszczowe : 1) Zagospodarowanie wód deszczowych dla powierzchni dachowych oraz terenów nieutwardzonych, w granicach własności. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do dolów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, lokalizowanych w granicach własności.
	Ogrzewanie: Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.
	Energetyka: Z sieci energetycznej, na warunkach gestora sieci.
	Utylizacja odpadów stałych: Gromadzone w szczelnych pojemnikach opróżnianych okresowo przez uprawnione podmioty gospodarcze.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA
	Nie ustala się
15.	STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy
	20 %
16.	INNE USTALENIA
16.1	Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną, usługową i rzemieślniczą
16.2	Dopuszcza się zabudowę o funkcjach łączonych: mieszkaniowo – usługowych i mieszkaniowo – rzemieślniczych.
16.3	Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować.
16.4	Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować. Rozbudowa istniejących obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami planu.

1.	KARTA TERENU Nr 10	wieś Skowarcz, 2/716-05-05/PP
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	
	U,UO	tereny zabudowy usług publicznych i usług oświaty
3.	Nr TERENU	42.U,UO
	POWIERZCHNIA	0,22 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO	Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8, dążąc do kontynuacji tradycji układu ruralistycznego wsi Skowarcz.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	
	5.1	Wszelkie ciek, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.
	5.2	Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.
	5.3	Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.
	5.4	Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 50%.
	5.5	Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Działalność związana z gospodarką starodrzewem wymaga uzgodnienia z Urzędem Gminy Pszczółki.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	
	6.1	Obszar znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Skowarcz, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym
	6.2	Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej należy realizować w nawiązaniu do historycznego układu ruralistycznego oraz w uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków.

	6.3 Ochronie podlegają wszystkie budynki o walorach historyczno - kulturowych, oznaczone graficznie na rysunku planu, oraz inne zachowane obiekty i urządzenia o walorach historyczno – kulturowych, a także historyczny układ ruralistyczny oraz historyczne nasadzenia zielenią. 6.4 Zasady ochrony obiektów o walorach historyczno - kulturowych: 6.4.1 Ochronie podlega historyczna, tradycyjna bryła budynków, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka 6.4.2 Dopuszcza się rewaloryzację, adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt. 6.4.1 6.5 Dopuszcza się rozbiórkę obiektów zabytkowych oznaczonych graficznie na rysunku planu na niżej określonych zasadach: 6.5.1 Rozbórka obiektów o walorach historyczno - kulturowych możliwa jest tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi po wykonaniu przedrozbórkowej dokumentacji architektonicznej inwentaryzacyjnej. 6.5.2 Rozebrane obiekty o walorach historyczno - kulturowych (oznaczone graficznie na rysunku) zaleca się odtworzyć w oparciu o sporządzoną wcześniej dokumentację. 6.6 Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8 w uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków. 7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Teren publiczny. 8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY 8.1 Wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej: max 3 kondygnacje nadziemne (ostania w formie poddasza) Max. wysokość zabudowy 15m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku. 8.2 Pow. zabudowy: Do 25% pow. pokrycia działki. Zabudowę bryły głównej należy realizować na rzucie prostokątów o max. wymiarach 18x10m (nie dotyczy ryzalitów, werand, podcieni oraz zabudowy towarzyszącej) 8.3 Dachy: Dachy dwuspadowe. Kąt nachylenia połaci dachowej: 40°-45° przy ścianie kolankowej o wysokości do 0,6 m. 8.4 Kształtowanie formy architektonicznej: Formę architektoniczną należy kształtować w nawiązaniu do tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie działki. 8.5 Zabudowa o funkcji towarzyszącej: Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze), zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub usługowym bądź wolnostojącą o wysokości do 6m od poziomu terenu. Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolite pokrycie, kolorystyka oraz materiały. 8.6 Mała architektura: Elementy małej architektury oraz szyldy i reklamy należy realizować w formie zgodnej z historycznym charakterem terenu, spójne dla całego obszaru strefy konserwatorskiej. Obowiązuje zakaz umieszczania reklam innych niż szyldy podmiotów prowadzących działalność gospodarczą umieszczone na budynku. Max. wymiary szyldu nie mogą przekraczać 0,5 x 1 m. (z dopuszczeniem podmurówki kamiennej lub cokołu betonowego) lub z siatki stalowej obsadzonej żywoplotem. Nie zaleca się ogrodzenia pełne (z wyjątkiem ich historycznego występowania) oraz prefabrykowane żelbetowe 8.7 Ogrodzenia: Wzdłuż dróg stosować ogrodzenie o wysokości max.1,5m. Postuluje się ogrodzenia drewniane (z dopuszczeniem podmurówki kamiennej lub cokołu betonowego) lub z siatki stalowej obsadzonej żywoplotem. Nie zaleca się ogrodzenia pełne (z wyjątkiem ich historycznego występowania) oraz prefabrykowane żelbetowe 8.8 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących. 8.9 Pow. biologicznie czynna Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 20% 9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH ZAPISÓW Wzdłuż wszystkich napowietrznych linii elektroenergetycznych występuje oddziaływanie pól elektroenergetycznych. Wzdłuż linii obowiązuje zakaz zabudowy w pasach o szerokości min. 16 m dla linii WN oraz 10 m dla linii SN. Ewentualną możliwość zabudowy oraz sposób zagospodarowania tych pasów należy każdorazowo uzgodnić z zarządcą sieci. Usunięcie wszelkich kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną winno nastąpić kosztem i staraniem inwestorów. Projekty zagospodarowania terenu pod względem kolizji uzgodnić z zarządcą sieci. 10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI 10.1 Dopuszcza się regulację granic oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia i dróg (sieci, przepompowni, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych. Wszelkie zmiany w podziale nieruchomości należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. 11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 11.1 Dopuszcza się lokalizację urządzeń, obiektów i usług infrastruktury technicznej podziemnej, ogólnodostępnej zieleni urządzonej, skwery oraz place ogólnodostępne. 11.2 Dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych 11.3 Z uwagi na położenie terenu w strefie uciążliwości drogi krajowej nr 1 należy zachować zgodnie z obowiązującymi przepisami warunki dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji (ekrany ochronne, wzmocniona stolarka okienna, itp.) 11.4 Ochrona projektowanej funkcji mieszkaniowej na terenach objętych planami przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa z drogą krajową nr 1 należy do zadań własnych Inwestora. 11.5 Lokalizacja obiektów budowlanych od drogi krajowej nr 1 w odległości innej niż wynika to z przepisów odrębnych wymaga uzgodnienia zarządcy drogi. 12. KOMUNIKACJA 12.1 Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych. 12.2 W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji usług miejsca parkingowe w ilości: - wynikającej z technologii i programu funkcji - min. 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych 12.3 Należy dążyć do ograniczania ilości istniejących zjazdów na drogę krajową nr 1. Nie dotyczy to nieruchomości nie posiadających innego dostępu do terenów komunikacji. 12.4 Budowa lub przebudowa zjazdów z drogi krajowej nr 1 dopuszczalna jest pod warunkiem uzyskania warunków technicznych i uzgodnienia z zarządcą drogi. 12.5 Budowa lub przebudowa zjazdów z dróg gminnych dopuszczalna jest pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi. 13. INFRASTRUKTURA Woda: Z wodociągu gminnego na warunkach i w uzgodnieniu I z zarządcą infrastruktury lub w uzasadnionych przypadkach studni Ścieki sanitarne : Do kanalizacji sanitarnej w uzasadnionych przypadkach ścieki należy gromadzić w szczelnym zbiorniku bezodpływowym, okresowo opróżnianym przez upoważniony podmiot gospodarczy. Po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obiekty budowlane należy do niej przyłączyć, na warunkach określonych przez zarządcę infrastruktury oraz zgodnie z postępowaniem przewidzianym przepisami odrębnymi.
--	--

	Ścieki deszczowe : 1) Zagospodarowanie wód deszczowych dla powierzchni dachowych oraz terenów nieutwardzonych, w granicach własności. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do dolów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, lokalizowanych w granicach własności. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Energetyka: Z sieci energetycznej, na warunkach gestora sieci. Utylizacja odpadów stałych: Gromadzone w szczelnych pojemnikach opróżnianych okresowo przez uprawnione podmioty gospodarcze.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się
15.	STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy 1%
16.	INNE USTALENIA
16.1	Dopuszcza się projektowaną funkcję mieszkaniową uzupełniającą, związaną z prowadzoną działalnością - max. 1 lokal lub budynek mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla właścicieli lub zarządców nieruchomości.
16.2	Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować.
16.3	Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować. Rozbudowa istniejących obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami planu.

1.	KARTA TERENU Nr 11	wieś Skowarcz, 2/716-05-05/PP
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	
	U,UO tereny zabudowy usług publicznych i usług oświaty	
3.	Nr TERENU 43.U,UO	
	POWIERZCHNIA 0,31 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO	
	Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	
	5.1 Wszelkie ciekły, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciek wodny, stanowiące ich własność. 5.2 W przypadku natrafienia na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.3 Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. 5.4 Działania inwestycyjne w przypadku kolizji uzgodnić z właściwymi zarządcami urządzeń melioracyjnych (rowy melioracyjne, itp.) 5.5 Teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich. Należy przestrzegać wszelkich nakazów i zakazów określonych dla terenu prawnie chronionego. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody w zakresie określonym w obowiązujących przepisach szczegółowych. 5.6 Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Działalność związana z gospodarką starodrzewem wymaga uzgodnienia z Urzędem Gminy Pszczółki.	
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	
	6.1 Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.	
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH	
	Teren publiczny.	
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	
	8.1 Wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:	Max. wysokość zabudowy 12 m od poziomu terenu do kalenicy.
	8.2 Pow. zabudowy:	Do 30% pow. pokrycia działki.
	8.3 Dachy:	Dla zabudowy wiodącej - dachy dwuspadowe. Kąt nachylenia połaci dachowej zabudowy 25° - 45°. Dla zabudowy towarzyszącej – nie określa się
	8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:	Formę architektoniczną należy kształtować w nawiązaniu do tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy lub działki.
	8.5 Zabudowa o funkcji towarzyszącej:	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze), zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub usługowym bądź wolnostojącą o wysokości do 6m od poziomu terenu. Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolite pokrycie, kolorystyka oraz materiały.
	8.6 Mała architektura:	Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą. W obrębie działek bud. oraz na elewacjach budynków obowiązuje zakaz umieszczania reklam innych niż szyldy podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na terenie danej działki budowlanej, o max. wymiarach 1,0 x 0,5 m.
	8.7 Ogrodzenia:	Wzdłuż dróg zaleca się stosować ogrodzenie o wysokości max.1,5m. Postuluje się ogrodzenia drewniane (z dopuszczeniem podmurówki kamiennej lub cokołu betonowego) lub z siatki stalowej obsadzonej żywopłotem. Nie zaleca się ogrodzenia pełne oraz prefabrykowane żelbetowe
	8.8 Linie zabudowy:	Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.
	8.9 Pow. biologicznie czynna	Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 20%
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH ZAPISÓW	
	Wzdłuż wszystkich napowietrznych linii elektroenergetycznych występuje oddziaływanie pól elektroenergetycznych. Wzdłuż linii obowiązuje zakaz zabudowy w pasach o szerokości min. 16 m dla linii WN oraz 10 m dla linii SN. Ewentualną możliwość zabudowy oraz sposób zagospodarowania tych pasów należy każdorazowo uzgodnić z zarządcą sieci. Usunięcie wszelkich kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną winno nastąpić kosztem i staraniem inwestorów. Projekty zagospodarowania terenu pod względem kolizji uzgodnić z zarządcą sieci.	

10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
10.1	Dopuszcza się podział działek.
10.2	Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
11.1	Na terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.
12.	KOMUNIKACJA
12.1	Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.
12.2	W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji usług parkingowe w ilości: - wynikającej z technologii i programu funkcji - min. 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych
12.3	Budowa lub przebudowa zjazdów z dróg gminnych dopuszczalna jest pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi.
13.	INFRASTRUKTURA
	Woda: Z wodociągu gminnego na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą infrastruktury lub w uzasadnionych przypadkach studni
	Ścieki sanitarne : Do kanalizacji sanitarnej w uzasadnionych przypadkach ścieki należy gromadzić w szczelnym zbiorniku bezodpływowym, okresowo opróżnianym przez upoważniony podmiot gospodarczy. Po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obiekty budowlane należy do niej przyłączyć, na warunkach określonych przez zarządcę infrastruktury oraz zgodnie z postępowaniem przewidzianym przepisami odrębnymi.
	Ścieki deszczowe : 1) Zagospodarowanie wód deszczowych dla powierzchni dachowych oraz terenów nieutwardzonych, w granicach własności. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, lokalizowanych w granicach własności.
	Ogrzewanie: Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.
	Energetyka: Z sieci energetycznej, na warunkach gestora sieci.
	Utylizacja odpadów stałych: Gromadzone w szczelnych pojemnikach opróżnianych okresowo przez uprawnione podmioty gospodarcze.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA
	Nie ustala się
15.	STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy
	1%
16.	INNE USTALENIA
16.1	Dopuszcza się projektowaną funkcję mieszkaniową uzupełniającą, związaną z prowadzoną działalnością - max. 1 lokal lub budynek mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla właścicieli lub zarządców nieruchomości.

1.	KARTA TERENU Nr 12	wieś Skowarcz, 2/716-05-05/PP
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	
	US tereny sportu i rekreacji	
3.	Nr. STREFY	44.US
	POWIERZCHNIA	7,99 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO	
	Ochronie podlega rzeźba terenu i zieleń wysoka.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	
5.1	Wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekі wodne, stanowiące ich własność.	
5.2	W przypadku natrafienia na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.	
5.3	Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.	
5.4	Działania inwestycyjne w przypadku kolizji uzgodnić z właściwymi zarządcami urządzeń melioracyjnych (rowy melioracyjne, itp.)	
5.5	Teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich. Należy przestrzegać wszelkich nakazów i zakazów określonych dla terenu prawnie chronionego. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody w zakresie określonym w obowiązujących przepisach szczegółowych.	
5.6	Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Działalność związana z gospodarką starodrzewem wymaga uzgodnienia z Urzędem Gminy Pszczółki.	
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	
	Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.	
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH	
	Nie określa się	
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	
8.1	Wysokość dla zabudowy :	Max. wysokość zabudowy 12 m.
8.2	Pow. zabudowy:	Do 50% powierzchni pokrycia działki
8.3	Dachy	Dowolne
8.4	Kształtowanie formy architektonicznej:	Dopuszcza się stosowanie dowolnych form architektonicznych, pod warunkiem zachowania spójności w obrębie jednej działki lub strefy.
8.5	Zabudowa o funkcji towarzyszącej:	Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy towarzyszącej z zastosowaniem przekrycia, formy architektonicznej i wykończenia jak dla zabudowy wiodącej.
8.6	Mała architektura:	Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą.

	8.7 Linie zabudowy:	Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu.
	8.8 Pow. biologicznie czynna	Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 40%
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW	
	Wzdłuż wszystkich napowietrznych linii elektroenergetycznych występuje oddziaływanie pól elektroenergetycznych. Wzdłuż linii obowiązuje zakaz zabudowy w pasach o szerokości min. 16 m dla linii WN oraz 10 m dla linii SN. Ewentualną możliwość zabudowy oraz sposób zagospodarowania tych pasów należy każdorazowo uzgodnić z zarządcą sieci. Usunięcie wszelkich kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną winno nastąpić kosztem i staraniem inwestorów. Projekty zagospodarowania terenu pod względem kolizji uzgodnić w zarządcą sieci.	
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	
	10.1	Dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni wynikającej z programu i technologii lokalizowanej inwestycji.
	10.2	Na terenie dopuszcza się zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	
	11.1	Na terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej oraz zbiorników retencyjnych.
	11.2	Na terenach dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury: altany, pergole, pomniki, obiekty służące rekreacji codziennej, itp. z zastosowaniem materiałów naturalnych.
12.	KOMUNIKACJA	
	12.1	Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.
	12.2	W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości: - min. 4 miejsca postojowe / 100 m ² pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych
	12.3	Budowa lub przebudowa zjazdów z dróg gminnych dopuszczalna jest pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi.
13.	INFRASTRUKTURA	
	Woda:	Z wodociągu gminnego na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą infrastruktury lub w uzasadnionych przypadkach studni
	Ścieki sanitarne :	Do kanalizacji sanitarnej w uzasadnionych przypadkach ścieki należy gromadzić w szczelnym zbiorniku bezodpływowym, okresowo opróżnianym przez upoważniony podmiot gospodarczy. Po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obiekty budowlane należy do niej przyłączyć, na warunkach określonych przez zarządcę infrastruktury oraz zgodnie z postępowaniem przewidzianym przepisami odrębnymi.
	Ścieki deszczowe :	1) Zagospodarowanie wód deszczowych dla powierzchni dachowych oraz terenów nieutwardzonych, w granicach własności. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do dolów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, zlokalizowanych w granicach własności.
	Ogrzewanie:	Systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.
	Energetyka:	Z sieci energetycznej, na warunkach gestora sieci.
	Utylizacja odpadów stałych:	Gromadzone w szczelnych pojemnikach opróżnianych okresowo przez uprawnione podmioty gospodarcze.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA	
	Nie ustala się	
15.	STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy	
	1 %	
16.	INNE USTALENIA	
	Dopuszcza się projektowaną funkcję mieszkaniową uzupełniającą, związaną z prowadzoną działalnością - max. 1 lokal lub budynek mieszkalny w obrębie nieruchomości.	

1.	KARTA TERENU Nr 13	wieś Skowarcz, 2/716-05-05/PP
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	
	P,U tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, rzemiosła i usług	
3.	Nr STREFY 45.P,U 46.P,U	
	POWIERZCHNIA 7,58 ha 15,09 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO	
	Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	
	5.1 Wszelkie ciek, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciek wodny, stanowiące ich własność.	
	5.2 W przypadku natrafienia na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.	
	5.3 Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.	
	5.4 Działania inwestycyjne w przypadku kolizji uzgodnić z właściwymi zarządcami urządzeń melioracyjnych (rowy melioracyjne, itp.)	
	5.5 Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.	
	5.6 Teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich. Należy przestrzegać wszelkich nakazów i zakazów określonych dla terenu prawnie chronionego. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody w zakresie określonym w obowiązujących przepisach szczegółowych.	
	5.7 Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Działalność związana z gospodarką starodrzewem wymaga uzgodnienia z Urzędem Gminy Pszczółki.	

6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.																
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.																
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY <table> <tr> <td>8.1 Wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:</td><td>Max. wysokość zabudowy 15 m od poziomu terenu do kalenicy</td></tr> <tr> <td>8.2 Pow. zabudowy:</td><td>Max.: 50% pow. pokrycia działki</td></tr> <tr> <td>8.3 Dachy</td><td>Dowolne</td></tr> <tr> <td>8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:</td><td>Dopuszcza się stosowanie wszelkich form architektonicznych oraz różnorodności materiałów, pod warunkiem zachowania spójności w obrębie działki lub działek w jednej strefie.</td></tr> <tr> <td>8.5 Zabudowa o funkcji towarzyszącej:</td><td>Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją wiodącą z zachowaniem spójności formy architektonicznej oraz materiałów w obrębie strefy.</td></tr> <tr> <td>8.6 Mała architektura:</td><td>Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związane z funkcją wiodącą.</td></tr> <tr> <td>8.7 Linie zabudowy:</td><td>Należy zachować nieprzekraczalne – wg rysunku planu</td></tr> <tr> <td>8.8 Pow. biologicznie czynna</td><td>Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 10%</td></tr> </table>	8.1 Wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:	Max. wysokość zabudowy 15 m od poziomu terenu do kalenicy	8.2 Pow. zabudowy:	Max.: 50% pow. pokrycia działki	8.3 Dachy	Dowolne	8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:	Dopuszcza się stosowanie wszelkich form architektonicznych oraz różnorodności materiałów, pod warunkiem zachowania spójności w obrębie działki lub działek w jednej strefie.	8.5 Zabudowa o funkcji towarzyszącej:	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją wiodącą z zachowaniem spójności formy architektonicznej oraz materiałów w obrębie strefy.	8.6 Mała architektura:	Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związane z funkcją wiodącą.	8.7 Linie zabudowy:	Należy zachować nieprzekraczalne – wg rysunku planu	8.8 Pow. biologicznie czynna	Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 10%
8.1 Wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:	Max. wysokość zabudowy 15 m od poziomu terenu do kalenicy																
8.2 Pow. zabudowy:	Max.: 50% pow. pokrycia działki																
8.3 Dachy	Dowolne																
8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:	Dopuszcza się stosowanie wszelkich form architektonicznych oraz różnorodności materiałów, pod warunkiem zachowania spójności w obrębie działki lub działek w jednej strefie.																
8.5 Zabudowa o funkcji towarzyszącej:	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją wiodącą z zachowaniem spójności formy architektonicznej oraz materiałów w obrębie strefy.																
8.6 Mała architektura:	Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związane z funkcją wiodącą.																
8.7 Linie zabudowy:	Należy zachować nieprzekraczalne – wg rysunku planu																
8.8 Pow. biologicznie czynna	Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 10%																
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW Wzdłuż wszystkich napowietrznych linii elektroenergetycznych występuje oddziaływanie pól elektroenergetycznych. Wzdłuż linii obowiązuje zakaz zabudowy w pasach o szerokości min. 16 m dla linii WN oraz 10 m dla linii SN. Ewentualną możliwość zabudowy oraz sposób zagospodarowania tych pasów należy każdorazowo uzgodnić z zarządcą sieci. Usunięcie wszelkich kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną winno nastąpić kosztem i staraniem inwestorów. Projekty zagospodarowania terenu pod względem kolizji uzgodnić w zarządcą sieci.																
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI <table> <tr> <td>10.1</td><td>Dopuszcza się scalanie działek.</td></tr> <tr> <td>10.2</td><td>Dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni wynikającej z programu i technologii lokalizowanej inwestycji.</td></tr> <tr> <td>10.3</td><td>Na terenie dopuszcza się zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.</td></tr> </table>	10.1	Dopuszcza się scalanie działek.	10.2	Dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni wynikającej z programu i technologii lokalizowanej inwestycji.	10.3	Na terenie dopuszcza się zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.										
10.1	Dopuszcza się scalanie działek.																
10.2	Dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni wynikającej z programu i technologii lokalizowanej inwestycji.																
10.3	Na terenie dopuszcza się zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.																
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.																
12.	KOMUNIKACJA <table> <tr> <td>12.1</td><td>Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.</td></tr> <tr> <td>12.2</td><td>W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości: - min. 4 miejsca postojowe / 100 m² pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie</td></tr> <tr> <td>12.3</td><td>Budowa lub przebudowa zjazdów z dróg gminnych dopuszczalna jest pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi.</td></tr> </table>	12.1	Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.	12.2	W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości: - min. 4 miejsca postojowe / 100 m ² pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie	12.3	Budowa lub przebudowa zjazdów z dróg gminnych dopuszczalna jest pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi.										
12.1	Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.																
12.2	W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości: - min. 4 miejsca postojowe / 100 m ² pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie																
12.3	Budowa lub przebudowa zjazdów z dróg gminnych dopuszczalna jest pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi.																
13.	INFRASTRUKTURA <table> <tr> <td>Woda:</td><td>Z wodociągu gminnego na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą infrastruktury lub w uzasadnionych przypadkach studni</td></tr> <tr> <td>Ścieki sanitarne i technologiczne :</td><td>Do kanalizacji sanitarnej w uzasadnionych przypadkach ścieki należy gromadzić w szczelnym zbiorniku bezodpływowym, okresowo opróżnianym przez upoważniony podmiot gospodarczy. Po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obiekty budowlane należy do niej przyłączyć, na warunkach określonych przez zarządcę infrastruktury oraz zgodnie z postępowaniem przewidzianym przepisami odrębnymi.</td></tr> <tr> <td>Ścieki deszczowe :</td><td>1) Zagospodarowanie wód deszczowych dla powierzchni dachowych oraz terenów nieutwardzonych, w granicach własności. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, zlokalizowanych w granicach własności.</td></tr> <tr> <td>Ogrzewanie:</td><td>Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.</td></tr> <tr> <td>Energetyka:</td><td>Z sieci energetycznej, na warunkach gestora sieci.</td></tr> <tr> <td>Utylizacja odpadów stałych:</td><td>Gromadzone w szczelnych pojemnikach opróżnianych okresowo przez uprawnione podmioty gospodarcze.</td></tr> </table>	Woda:	Z wodociągu gminnego na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą infrastruktury lub w uzasadnionych przypadkach studni	Ścieki sanitarne i technologiczne :	Do kanalizacji sanitarnej w uzasadnionych przypadkach ścieki należy gromadzić w szczelnym zbiorniku bezodpływowym, okresowo opróżnianym przez upoważniony podmiot gospodarczy. Po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obiekty budowlane należy do niej przyłączyć, na warunkach określonych przez zarządcę infrastruktury oraz zgodnie z postępowaniem przewidzianym przepisami odrębnymi.	Ścieki deszczowe :	1) Zagospodarowanie wód deszczowych dla powierzchni dachowych oraz terenów nieutwardzonych, w granicach własności. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, zlokalizowanych w granicach własności.	Ogrzewanie:	Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.	Energetyka:	Z sieci energetycznej, na warunkach gestora sieci.	Utylizacja odpadów stałych:	Gromadzone w szczelnych pojemnikach opróżnianych okresowo przez uprawnione podmioty gospodarcze.				
Woda:	Z wodociągu gminnego na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą infrastruktury lub w uzasadnionych przypadkach studni																
Ścieki sanitarne i technologiczne :	Do kanalizacji sanitarnej w uzasadnionych przypadkach ścieki należy gromadzić w szczelnym zbiorniku bezodpływowym, okresowo opróżnianym przez upoważniony podmiot gospodarczy. Po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obiekty budowlane należy do niej przyłączyć, na warunkach określonych przez zarządcę infrastruktury oraz zgodnie z postępowaniem przewidzianym przepisami odrębnymi.																
Ścieki deszczowe :	1) Zagospodarowanie wód deszczowych dla powierzchni dachowych oraz terenów nieutwardzonych, w granicach własności. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, zlokalizowanych w granicach własności.																
Ogrzewanie:	Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.																
Energetyka:	Z sieci energetycznej, na warunkach gestora sieci.																
Utylizacja odpadów stałych:	Gromadzone w szczelnych pojemnikach opróżnianych okresowo przez uprawnione podmioty gospodarcze.																
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się																
15.	STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy 20 %																
16.	INNE USTALENIA Dopuszcza się projektowaną funkcję mieszkaniową uzupełniającą, związaną z prowadzoną działalnością - max. 1 lokal lub budynek mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla właścicieli lub zarządców nieruchomości.																

1.	KARTA TERENU Nr 14	wieś Skowarcz, 2/716-05-05/PP
2.	PRZEZNACZENIE TERENU KGP tereny dróg głównych przyspieszonych (istniejące)	
3.	Nr TERENU 01.KGP	
	POWIERZCHNIA 3,70 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Nie dotyczy	

5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.2 Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. 5.3 Wszelkie ciekły wodne przecinające układ komunikacyjny należy skanalizować. 5.4 Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Działalność związana z gospodarką starodrzewem wymaga uzgodnienia z Urzędem Gminy Pszczółki.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 6.1 Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Skowarcz. Obowiązuje zakaz stosowania reklam. 6.2 Ochronie podlega historyczny układ szlaków komunikacyjnych wraz z przydrożnymi zadrzewieniami. Wszelkie działania inwestycyjne podlegają uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków. 6.3 Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w obrębie strefy ochrony ekspozycji historycznego układu ruralistycznego.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Droga główna przyśpieszona stanowi przestrzeń publiczną utrzymywaną przez zarządcę ustanowionego na podstawie odrębnych przepisów.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW Nie dotyczy
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie dotyczy
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 1.szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna – od 14 m do 35 m, wg rysunku planu, z dopuszczeniem poszerzenia pasa drogowego 2.parametry jezdni: - zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. „w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie” (DZ. U. Nr 43, poz. 430) 3. Dopuszcza się lokalizację uzbrojenia technicznego (związanego z obsługą drogi), w pasie drogowym na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą Drogi.
12.	KOMUNIKACJA Teren stanowi odcinek drogi krajowej nr 1.
13.	INFRASTRUKTURA Ścieki deszczowe : Powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się
15.	STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy 1 %
16.	INNE USTALENIA Lokalizacja obiektów budowlanych (reklamy) od drogi krajowej nr 1 w odległości innej niż wynika to z przepisów odrębnych wymaga uzgodnienia zarządcy drogi.

1.	KARTA TERENU Nr 15 wieś Skowarcz, 2/716-05-05/PP			
2.	PRZEZNACZENIE TERENU KL tereny dróg lokalnych			
3.	Nr TERENU	02.KL	03.KL	04.KL
	POWIERZCHNIA	0,35 ha	3,25 ha	0,29 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO nie dotyczy			
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.2 Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. 5.3 Wszelkie ciekły wodne przecinające układ komunikacyjny należy skanalizować. 5.4 Działania inwestycyjne w przypadku kolizji uzgodnić z właściwymi zarządcami urządzeń melioracyjnych (rowy melioracyjne, itp.) 5.5 Teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich. Należy przestrzegać wszelkich nakazów i zakazów określonych dla terenu prawnie chronionego. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody w zakresie określonym w obowiązujących przepisach szczegółowych. 5.6 Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Działalność związana z gospodarką starodrzewem wymaga uzgodnienia z Urzędem Gminy Pszczółki.			
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 6.2 Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Skowarcz. Obowiązuje zakaz stosowania reklam. 6.3 Ochronie podlega historyczny układ szlaków komunikacyjnych wraz z przydrożnymi zadrzewieniami. Wszelkie działania inwestycyjne podlegają uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków. 6.4 Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w obrębie strefy ochrony ekspozycji historycznego układu ruralistycznego. 6.5 Ochronie podlega historyczny starodrzew. Wszelkie prace przy starodrzewie położonym w strefie ochrony konserwatorskiej podlegają uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków.			

	6.6 Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej. Wszelkie działania podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Drogi lokalne stanowią przestrzeń publiczną.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW nie dotyczy
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Na terenie dopuszcza się wydzielanie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 1.szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna –od 11 m do 24 m, wg rysunku planu; 2.parametry jezdni: - jezdnie 2 x 3,5m 3.chodniki: - minimalna szerokość – 1,5m; jednostronny 4. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, pod warunkiem uzyskania warunków technicznych i zgody Zarządcy drogi. 5. Przebieg i lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodniona z zarządcami lub właścicielami. 6. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt.1, 2, 3 na terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków.
12.	KOMUNIKACJA Drogi lokalne powiązane są z układem istniejących dróg publicznych.
13.	INFRASTRUKTURA Ścieki deszczowe : Powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się
15.	STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy 1 %
16.	INNE USTALENIA Nie występują

1.	KARTA TERENU Nr 16							wieś Skowarcz, 2/716-05-05/PP
2.	PRZEZNACZENIE TERENU							
	KD tereny dróg dojazdowych							
3.	Nr TERENU	06.KD	07.KD	08.KD	09.KD	010.KD	011.KD	012.KD
	POWIERZCHNIA	0,56 ha	0,48 ha	0,87 ha	0,47 ha	0,45 ha	0,30 ha	0,17 ha
	Nr TERENU	013.KD	014.KD	015.KD	016.KD	017.KD	018.KD	019.KD
	POWIERZCHNIA	0,21 ha	0,37 ha	0,62 ha	0,51 ha	0,57 ha	0,59 ha	0,42 ha
	Nr TERENU	020.KD	021.KD	022.KD	023.KD	024.KD	025.KD	026.KD
	POWIERZCHNIA	1,23 ha	0,36 ha	0,33 ha	0,36 ha	0,18 ha	0,87 ha	0,72 ha
	Nr TERENU	027.KD	028.KD	029.KD	030.KD	031.KD	032.KD	033.KD
	POWIERZCHNIA	0,72 ha	0,72 ha	0,49 ha	0,27 ha	0,11 ha	0,16 ha	1,41 ha
	Nr TERENU	034.KD	035.KD	036.KD	037.KD	038.KD	039.KD	
	POWIERZCHNIA	0,58 ha	0,55 ha	0,18 ha	0,69 ha	0,84 ha	1,00 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO							
	Nie dotyczy							
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO							
	5.1 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.							
	5.2 Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.							
	5.3 Wszelkie ciekłe wodne przecinające układ komunikacyjny należy skanalizować.							
	5.4 Działania inwestycyjne uzgodnić z właściwymi zarządcami, urządzeń melioracyjnych (rowy melioracyjne, drenaż, itp.)							
	5.5 Teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich. Należy przestrzegać wszelkich nakazów i zakazów określonych dla terenu prawnie chronionego. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody w zakresie określonym w obowiązujących przepisach szczegółowych.							
	5.6 Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Działalność związana z gospodarką starodrzewem wymaga uzgodnienia z Urzędem Gminy Pszczółki.							
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ							
	6.1 Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Skowarcz.							
	6.2 Ochronie podlega historyczny układ szlaków komunikacyjnych, nawierzchnia drogi wraz z przydrożnymi zadrzewieniami. Wszelkie działania inwestycyjne podlegają uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków.							

	6.3 Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w obrębie strefy ochrony ekspozycji historycznego układu ruralistycznego. 6.4 Droga 019.KD jest częścią historycznego układu owalnicy wsi Skowarcz. Nawierzchnię należy zrekonstruować w oparciu o zachowane relikt, przekazy historyczne lub analogię. 6.5 Droga 021.KD objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej wiejskiej kolonii. 6.6 Ochronie podlega historyczny starodrzew. Wszelkie prace przy starodrzewie położonym w strefie ochrony konserwatorskiej podlegają uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków. 6.7 Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej. Wszelkie działania podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW Nie dotyczy
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Na terenie dopuszcza się wydzielanie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 1.szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna od 8 m do 23 m, wg rysunku planu 2.parametry jezdni: - jezdnie 2 x 2,5m 3.chodniki: - minimalna szerokość – 1,5m; jednostronny lub dwustronny 4. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, pod warunkiem uzyskania warunków technicznych i zgody Zarządcy drogi. 5. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami. 6. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt.1, 2, 3 na terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków.
12.	KOMUNIKACJA Drogi dojazdowe powiązane są z układem dróg publicznych.
13.	INFRASTRUKTURA Ścieki deszczowe : Powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się
15.	STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy 1 %
16.	INNE USTALENIA Nie występują

1.	KARTA TERENU Nr 17	wieś Skowarcz, 2/716-05-05/PP
2.	PRZEZNACZENIE TERENU KXP tereny ciągu pieszego – jezdni	
3.	Nr TERENU 042.KXP 043.KXP 44.KXP POWIERZCHNIA 0,05 ha 0,04 ha 0,05 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Nie dotyczy	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.2 Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. 5.3 Wszelkie ciekły wodne przecinające układ komunikacyjny należy skanalizować.	
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 6.1 Obszar stref oznaczony graficznie na rysunku planu znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Skowarcz. 6.2 Ochronie podlega historyczny układ szlaków komunikacyjnych, nawierzchnia drogi wraz z przydrożnymi zadrzewieniami. Wszelkie działania inwestycyjne podlegają uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków. 6.3 Nawierzchnię należy zrekonstruować w oparciu o zachowane relikt, przekazy historyczne lub analogię. 6.4 Ochronie podlega historyczny starodrzew. Wszelkie prace przy starodrzewie położonym w strefie ochrony konserwatorskiej podlegają uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków.	
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.	
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.	
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW Nie dotyczy	

10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Na terenie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 1.szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna od 5 m do 7 m, wg rysunku planu 2.parametry ciągów pieszo – jezdnych : – minimalna szerokość – 5 m; 3. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej. 4. Przebieg i lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich powinna być podporządkowana obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodniona z zarządcami lub właścicielami. 5. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt.1, 2, 3 na terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków.
12.	KOMUNIKACJA Ciągi pieszo – jezdne powiązane są z układem dróg publicznych.
13.	INFRASTRUKTURA Ścieki deszczowe : Powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się
15.	STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy 1%
16.	INNE USTALENIA Nie występują

1.	KARTA TERENU Nr 18	wieś Skowarcz, 2/716-05-05/PP
2.	PRZEZNACZENIE TERENU KK teren kolejowy – TEREN ZAMKNIĘTY	
3.	Nr TERENU 045.KK	
	POWIERZCHNIA 3,57 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO nie dotyczy	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO nie dotyczy	
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ nie dotyczy	
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH nie dotyczy	
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY nie dotyczy	
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW nie dotyczy	
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI nie dotyczy	
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW nie dotyczy	
12.	KOMUNIKACJA nie dotyczy	
13.	INFRASTRUKTURA nie dotyczy	
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA nie dotyczy	
15.	STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy nie dotyczy	
16.	INNE USTALENIA nie występują	

1.	KARTA TERENU Nr 19	wieś Skowarcz, 2/716-05-05/PP
2.	PRZEZNACZENIE TERENU K tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej	
3.	Nr TERENU 046.K 047.K 048.K 049.K	
	POWIERZCHNIA 0,14 ha 0,01 ha 0,10 ha 0,02 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO nie dotyczy	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.	

	5.2 Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. 5.3 Działania inwestycyjne w przypadku kolizji uzgodnić z właściwymi zarządcami urządzeń melioracyjnych (rowy melioracyjne, itp.) 5.4 Teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich. Należy przestrzegać wszelkich nakazów i zakazów określonych dla terenu prawnie chronionego. Działania inwestycyjne w przypadku kolizji należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody w zakresie określonym w obowiązujących przepisach szczegółowych. 5.5 Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Działalność związana z gospodarką starodrzewem wymaga uzgodnienia z Urzędem Gminy Pszczółki.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 6.1 Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Skowarcz. 6.2 Działania inwestycyjne w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej należy realizować w nawiązaniu do historycznego układu ruralistycznego dla obiektów budowlanych kubaturowych w uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY 8.1 Na terenie dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń kubaturowych o formach architektonicznych wynikających z technologii. 8.2 Elementy małej architektury kształtować w formie spójnej dla całego zespołu zabudowy.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW nie dotyczy
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Istniejące podziały do zachowania i regulacji w zakresie wydzielenia działek oraz zmiany granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) i dróg.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW nie dotyczy
12.	KOMUNIKACJA Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.
13.	INFRASTRUKTURA Ścieki deszczowe : Powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się
15.	STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy 1 %
16.	INNE USTALENIA Nie występują

1.	KARTA TERENU Nr 20	wieś Skowarcz, 2/716-05-05/PP
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	
	W tereny infrastruktury technicznej wodociągowej	
3.	Nr STREFY	050.W
	POWIERZCHNIA 0,15 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO	
	nie dotyczy	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	
	5.1 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.2 Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. 5.3 Działania inwestycyjne w przypadku kolizji uzgodnić z właściwymi zarządcami urządzeń melioracyjnych (rowy melioracyjne, itp.) 5.4 Teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich. Należy przestrzegać wszelkich nakazów i zakazów określonych dla terenu prawnie chronionego. Działania inwestycyjne w przypadku kolizji należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody w zakresie określonym w obowiązujących przepisach szczegółowych. 5.5 Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Działalność związana z gospodarką starodrzewem wymaga uzgodnienia z Urzędem Gminy Pszczółki.	
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	
	Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.	
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH	
	Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej	
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	
	8.1 Na terenie dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń kubaturowych o formach architektonicznych wynikających z technologii. 8.2 Elementy małej architektury kształtować w formie spójnej dla całego zespołu zabudowy.	
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW	
	nie dotyczy	
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	
	Istniejące podziały do zachowania i regulacji w zakresie wydzielenia działek oraz zmiany granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) i dróg.	
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	
	nie dotyczy	

12.	KOMUNIKACJA Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.
13.	INFRASTRUKTURA Ścieki deszczowe : Powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się
15.	STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy 1 %
16.	INNE USTALENIA Nie występują

1.	KARTA TERENU Nr 21	wieś Skowarcz, 2/716-05-05/PP
2.	PRZEZNACZENIE TERENU ZP tereny zieleni urządzonej	
3.	Nr TERENU 001.ZP	
	POWIERZCHNIA 0,12 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Ochronie podlega rzeźba terenu i zieleń wysoka	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekі wodne, stanowiące ich własność. 5.2 W przypadku natrafienia na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.3 Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe należy zagospodarować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi. 5.4 Na terenie dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej z poszanowaniem istniejących uwarunkowań środowiskowych. 5.5 Działania inwestycyjne w przypadku kolizji uzgodnić z właściwymi zarządcami urządzeń melioracyjnych (rowy melioracyjne, itp.) 5.6 Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Działalność związana z gospodarką starodrzewem wymaga uzgodnienia z Urzędem Gminy Pszczółki.	
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 6.1 Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Skowarcz. 6.2 Działania inwestycyjne w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej należy realizować w nawiązaniu do historycznego układu ruralistycznego dla obiektów budowlanych kubaturowych w uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków.	
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej	
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury techn. oraz elementami małej architektury wymienionymi w pkt.11.	
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW Nie dotyczy	
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Na terenie dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb infrastruktury technicznej (np. przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, osadniki itp.), dróg, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii rozgraniczających drogi.	
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 11.1 Na terenie dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej oraz zbiorników retencyjnych. 11.2 Na terenie dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury: altany, pergole, pomniki, obiekty służące rekreacji codziennej, itp. z zastosowaniem materiałów naturalnych.	
12.	KOMUNIKACJA Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.	
13.	INFRASTRUKTURA Utylizacja odpadów stałych: Gromadzone w szczelnych pojemnikach opróżnianych okresowo przez uprawnione podmioty gospodarcze.	
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się	
15.	STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy 1 %	
16.	INNE USTALENIA Nie występują	

Rozdział IV

Stwierdzenie zgodności planu ze studium

§ 8

Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z polityką przestrzenną Gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczółki zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Pszczółki Nr XV/180/01 z dnia 28.12.2001 r.

Rozdział V

Załączniki do uchwały

§ 9

Integralną częścią uchwały są:

- 1) Rysunek planu nr 1 w skali 1:1000 – załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag – załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały

Rozdział VI

Postanowienia końcowe

§ 10

Ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości wynikająca z art.36 ust.4 ustawy

- 1) 20 % z zastrzeżeniem pkt.2
- 2) 1 % dla terenów infrastruktury technicznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, drogowej oraz innych inwestycji celu publicznego

§ 11

Zobowiązuje się Wójta Gminy Pszczółki do:

- 1) Niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Wojewodzie Pomorskiemu w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
- 2) Umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Pszczółki.
- 3) Publikacji niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na stronie internetowej Urzędu Gminy Pszczółki
- 4) Umożliwienia zainteresowanym wglądu do planu miejscowego i na wniosek zainteresowanych, wydawanie wyrysów i wypisów z planu miejscowego, na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 12

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego za wyjątkiem § 11 ust. 1 i 2, które wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru fragmentu obrębu geodezyjnego Skowarcz, gmina Pszczółki.

1. Bilans terenu infrastruktury technicznej wraz z wykazem nakładów inwestycyjnych uzbrojenia terenu

Lp	Opis infrastruktury	Ilość mb	Cena jedn.* (tys. zł)	Ogółem wartość (tys. zł)
				projekt
1.	drogi projektowane 09.KD, cz.015.KD, 016.KD, 017.KD, 018.KD, cz.020.KD, 022.KD, cz.024.KD, 028.KD, 035.KD, cz.041.KD	4 751	0,24	1 140,24
2.	sieć kanalizacji sanitarnej – projektowana 01.KGP, 02.KL, cz.03.KL, 04.KL, 05.KL, 06.KD, 07.KD, 08.KD, 09.KD, 010.KD, 011.KD, 012.KD, 013.KD, 014.KD, 015.KD, cz.016.KD, 017.KD, 018.KD, 019.KD, 020.KD, 021.KD, 022.KD, 023.KD, 025.KD, 026.KD, 027.KD, 028.KD, cz.029.KD, 030.KD, 031.KD, cz.033.KD, 034.KD, 035.KD, 036.KD, 037.KD, 038.KD, 040.KD, 041.KD	20 257	0,45	9 115,65
3.	sieć wodociągowa – projektowana 01.KGP, cz.03.KL, 06.KD, cz.07.KD, cz.08.KD, 09.KD, 010.KD, 011.KD, 015.KD, cz.016.KD, 017.KD, 018.KD, 019.KD, 020.KD, 022.KD, 024.KD, 025.KD, 026.KD, 027.KD, 028.KD, 029.KD, 030.KD, 031.KD, 032.KD, 033.KD, 034.KD, 035.KD, 036.KD, 037.KD, 038.KD, 040.KD, 041.KD	15 610	0,35	5 463,50
4.	sieć kanalizacji deszczowej – projektowana 02.KL, cz.03.KL, 04.KL, 08.KD, 010.KD, 011.KD, 012.KD, 013.KD, 014.KD, 015.KD, 016.KD, 017.KD, 018.KD, 019.KD, cz.020.KD, 021.KD, 022.KD, 023.KD, 024.KD, 035.KD, 036.KD	7 781	0,47	3 657,07
SUMA				19 376,46

= 4 971 890 zł

UWAGA: przyjęto uśrednioną cenę jednostkową* metra bieżącego infrastruktury technicznej

- 2. Sposób rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania:** Przedmiotem opracowania jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Skowarcz, gmina Pszczółki.
Szacunkowy koszt nakładów inwestycyjnych uzbrojenia terenu przytoczono powyżej, według tabel.
Finansowanie infrastruktury technicznej gmina realizuje w oparciu o każdorocznie uchwalony budżet obejmujący wysokość i przedmiot finansowania. Każdego roku gmina występuje również o pozyskanie środków celowych (dotacje i inne fundusze związane z ochroną środowiska, w tym fundusze unijne).

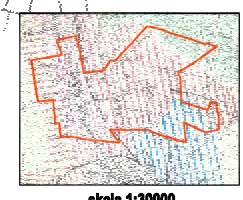
Załącznik nr 3 do uchwały
Rady Gminy Pszczółki Nr II/25/06
z dnia 6 grudnia 2006r

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy,
wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
fragmentu obrębu geodezyjnego Skowarcz, gmina Pszczółki.**

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i w okresie 21 dni po okresie
wyłożenia do planu miejscowego nie wpłynęły uwagi, które byłyby nieuwzględnione przez
Wójta Gminy.

RADA GMINY
Pszczółki

PRZEWODNICZĄCY RADY
[Podpis]
Zdzisław Buda



Legenda

[illegible]

 study catchment area

[illegible]

	Wzrost	1,70 m
	Waga	65 kg
	Temperatura ciała	36,6 °C
	Ciężar ciała	70 kg