

**WYPIS I WYRYS
Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

Działając na podstawie art. 30 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.(DZ.U.2003.80.717) na wniosek z dnia 08.07.2015 r.,

**Agnieszki Rogińskiej
Referat Inwestycji i Rozwoju
Urząd Gminy w Pszczółkach**

zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki zatwierdzonym Uchwałą NR XXXI/283/09 Rady Gminy Pszczółki z dnia 12 listopada 2009 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kolnik, gmina Pszczółki. Ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego nr 14 z dnia 01.02.2010 r. poz. 256

stwierdza się, że:

w miejscowości **Kolnik** działka oznaczona geodezyjnie nr **105** przeznaczona jest pod: **20.U,UO**-tereny zabudowy usług publicznych i usług oświaty.

Ustalenia ogólne

Ustala się następujące definicje użytych pojęć w ustaleniach planu:

- 1) **Adaptacja** – przystosowanie obiektu do pełnienia nowej funkcji bez naruszenia elementów chronionych.
- 2) **Modernizacja** – wprowadzenie współczesnych rozwiązań technicznych nie naruszających elementów podlegających ochronie.
- 3) **Rewaloryzacja** – usunięcie dysharmonijnych elementów obiektu i przywrócenie tradycyjnych form w celu przywrócenia cech budownictwa regionalnego
- 4) **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.
- 5) **Karta terenu** – zapis słowny ustaleń szczegółowych planu dla jednej lub kilku terenów funkcyjnych
- 6) **Powierzchnia biologicznie czynna** – rozumiana według Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- 7) **Linia zabudowy** – linia oznaczona na rysunku planu, oznaczająca obowiązującą lub nieprzekraczalną linię
- 8) **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.
- 9) **Wysokość zabudowy** – rozumiana według Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- 10) **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.
- 11) **Zabudowa o funkcji towarzyszącej** – zabudowa o funkcji uzupełniającej, towarzysząca zabudowie wiodącej, wg klasyfikacji w punkcie 3.0. § 5 niniejszej uchwały.
- 12) **Dachy dwuspadowe** – dachy główne budynków o dwóch symetrycznych połaciach i tych samych spadkach; usytuowanie dachów w stosunku do ulicy - dowolne
- 13) **Dachy wielospadowe** – dachy główne obiektów budowlanych składające się z wielospadowych połaci o takich samych spadkach; usytuowanie dachów w stosunku do ulicy - dowolne
- 14) **Dach główny budynku** – połacie dachowe stanowiące większą część powierzchni dachu
- 15) **Wysokość ścianki kolankowej** – wysokość ściany mierzona od poziomu stropu do górnego poziomu murlaty.
- 16) **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.
- 17) **Gabaryt zabudowy** – wymiary powierzchni zabudowy, tj. długość i szerokość oraz wymiar wysokości zabudowy wg pkt. 6.
- 18) **Zapewnienie parkingów** – w granicach działki lub terenu należy zapewnić minimalną ilość miejsc postojowych w liczbie określonej w ustaleniach szczegółowych.
- 19) **Rzemiosło** – jest to działalność rozumiana Ustawy o rzemiosło
- 20) **Usługi, produkcja** – działalność gospodarcza określona w Polskiej Klasyfikacji Działalności
- 21) **Pas techniczny** – wydzielony pas terenu biegnący równoległe 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.
- 22) **Przepisy szczególne** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw przywołane w ustaleniach szczegółowych planu. W przypadku uchylenia lub zmiany przepisu szczegółowego w planie miejscowym dopuszcza się zastosowanie tego przepisu przy braku kolizji z ustaleniami szczegółowymi.
- 23) **Tereny komunikacji** – za tereny komunikacji uważa się tereny w liniach rozgraniczających służące dostępowi do nieruchomości. Drogi wewnętrzne dojazdowe - ustala się minimalną szerokość 10 m w granicach własności do nowo wydzielanych działek. Dopuszcza się łączenie dróg wewnętrznych dojazdowych leżących na granicy własności, po udowodnieniu prawa dostępu do terenu nie będącego własnością.

§ 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) 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.
 - 1) **MN,U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej**
 - a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny lub
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny, rozumiany wg ustawy Prawo budowlane lub
 - zabudowa usługowa wolnostojąca, wolnostojący budynek rozumiany wg ustawy Prawo budowlane
 - 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 ustawy Prawo budowlane
 - lokalizacja dróg wewnętrznych, utwardzenia powierzchni gruntu na działkach budowlanych
 - 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 ustawy Prawo budowlane
 - lokalizacja indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków
 - lokalizacja obiektów budowlanych związanych z działalnością gospodarczą mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczególnych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, określonych według ustawy Prawo Ochrony Środowiska.
 - 2) **R,RM - Tereny rolnicze z możliwością realizacji zabudowy zagrodowej**
 - a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - tereny rolne i ogrodnicze
 - zabudowa zagrodowa
 - b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zalesienia
 - lokalizacja infrastruktury technicznej
 - lokalizacja rowów i urządzeń melioracyjnych
 - lokalizacja dróg gruntowych, dojazdowych i wewnętrznych
 - przebudowa systemu drenarskiego i cieków powierzchniowych z zapewnieniem niezakłóconego przepływu
 - 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 ustawy Prawo budowlane
 - lokalizacja dróg wewnętrznych, utwardzenia powierzchni gruntu na działkach budowlanych
 - lokalizacja wolnostojących lub zespolonych obiektów gospodarczych takich jak stodoła, obora, garaże, wiaty, altany, itp.
 - c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych w znaczeniu ustawy Prawo budowlane
 - lokalizacja indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków
 - lokalizacja obiektów budowlanych związanych z działalnością gospodarczą mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczególnych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, określonych według ustawy Prawo Ochrony Środowiska.
 - likwidacja rowów i urządzeń melioracyjnych
 - likwidacja oczek wodnych i wód otwartych
 - likwidacja skupisk zieleni
 - 3) **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 funkcje 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 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
 - 4) **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 ustawy Prawo budowlane lub
 - lokalizacja zabudowy usługowej wolnostojącej, budynek wolnostojący lub
 - lokalizacja zabudowy usługowej 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 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 ustawy Prawo budowlane
 - indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków
- 5)U.P - Tereny zabudowy usługowej, rzemiosła, składów i magazynów
 - 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
 - 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 ustawy Prawo budowlane
 - indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków
- 6) US - Tereny sportu i rekreacji
 - a)Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - realizacja obiektów sportowych
 - realizacja parków, skwerów, zieleni 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
 - c)Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - realizacja zabudowy innej niż obiekty sportowe
- 7)Tereny komunikacji, ciągów pieszo-jezdných, oraz infrastruktury technicznej:
 - KDGP - tereny dróg publicznych głównych przyspieszonych
 - KD - tereny dróg publicznych (lokalnych i dojazdowych)

Funkcje określone w ustaleniach szczegółowych, inne niż w ustaleniach ogólnych, są obowiązujące.

§ 6

1. 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.
2. 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.
3. Wyklucza się lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w § 2 i w § 6 pkt. 4, 6, 8, 9, 38, 41, 42, 69, 71, 88 i 92 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 z późniejszymi zmianami).
4. Zakaz lokalizowania masztów telefonii komórkowej oraz wiatraków wytwarzających prąd.
5. Dla terenów użytkowanych rolniczo zaleca się wprowadzenie form rolnictwa ekologicznego.
6. Zalecana jest obudowa biologiczna cieków-rowów melioracyjnych dla ochrony przed zanieczyszczeniami i jako zabezpieczenie przed powodzią.
7. Należy objąć ochroną naturalne i półnaturalne ekosystemy: torfowiska, murawy, solniska, linie brzegowe wód, doliny rzeczne, źródła, źródliśka oraz rzeki; w celu zapewnienia trwałości i różnorodności genetycznej dzikich roślin, zwierząt i grzybów zgodnie z przepisami odrębnymi w tym m.in.
 - 1) Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony Środowiska (tekst jednolity: Dz.U.z 2008r.Nr 25.poz.150 ze zm.)
 - 2) Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2004r. Nr 92,poz.880, z 2005r.Nr 113.poz.954,Nr 130, poz.1087)
 - 3) Ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz.U.z 2005r.Nr239.poz.2019 ze zm.)
 - 4) Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o ochronie zwierząt (tekst jedn. Dz.U.z 2003r., Nr 106.poz.1002 ze zm.)
 - 5) Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (dz.U.Nr 220, poz.2237)
 - 6) Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (dz.U.Nr 168, poz.1764)
 - 7) Rozporządzenia Ministra Środowiska z dn. 9 lipca 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz.U.Nr 168, poz.1765)

Ustalenia szczegółowe

1.	KARTA TERENU Nr 4	wieś Kolnik, 2/827-08-06/PP
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	
	U, UO tereny zabudowy usług publicznych i usług oświaty	

3.	Nr TERENU POWIERZCHNI A	20.U,UO 0,41 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO 4.1 Działania inwestycyjne realizować w nawiązaniu do historycznej zabudowy ruralistycznej wsi, chroniąc średniowieczny układ lokacyjny owalnicowo – placowy i ograniczając nową zabudowę zabytkowego placu (nawisja). 4.2 Zabudowa może stanowić jedynie uzupełnienie istniejącej już struktury i winna być dostosowana do istniejącej zabudowy historycznej o parametrach określonych 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 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 Nową zabudowę można realizować pod warunkiem spełnienia parametrów akustycznych, określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. 5.5 Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym. 5.6 Cenny starodrzew podlega ochronie, wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.	
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 6.1 Obszar znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Kolnik, 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 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	
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, dopuszcza się podpiwniczenie. Max. wysokość zabudowy 9 m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku. Nie zaleca się podpiwniczenia budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych w szczególności powyżej poziomu podłoża posadek piwnic. 8.2 Pow. zabudowy: Do 25% pow. pokrycia działki. Zabudowę bryły głównej należy realizować na rzucie prostokątów 8.3 Dachy: Nie ustala się 8.4 Kształtowanie formy architektonicznej: Formę architektoniczną należy kształtować w nawiązaniu do tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie 1 działki. 8.5 Zabudowa o funkcji towarzyszącej: Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze), zespoloną z budynkiem usługowym bądź wolnostojącą o wysokości do 6 m od poziomu terenu. Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji obowiązują jednolite pokrycie, kolorystyka oraz materiały. 8.8 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy – wg rysunku planu, nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących. 8.9 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 Na obszarze występują napowietrzne linie elektroenergetyczne. Lokalizacja obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie tych linii wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.	
10.	SZCZEGÓLWE 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, przepompownie, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych. Wszelkie zmiany w podziale nieruchomości należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.	
11.	SZCZEGÓLWE 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 Budynki przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w strefie oddziaływania akustycznego drogi należy zabezpieczyć przed uciążliwością związaną z hałasem od drogi przez stosowanie zabezpieczeń tj. zieleni izolacyjna, ekrany akustyczne w postaci budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi lokalizowane od strony drogi (budynki gospodarcze, magazyny, garaże itp.), stosownie materiałów budowlanych o podwyższonej izolacyjności akustycznej (przegrody budowlane, okna itp.). W/w zabezpieczenia powinny zapewnić dopuszczalny poziom hałasu określony w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826 z późniejszymi zm.). Ochrona projektowanej funkcji mieszkaniowej na terenie objętym planem przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa z drogą krajową nr 1 należy do zadań własnych Inwestora i jego następców prawnych. 11.3 Infrastrukturę techniczną niezwiązaną z gospodarką drogową należy lokalizować poza liniami rozgraniczającymi drogę krajową w odległości zgodnej z art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późniejszymi zm.). Blizsze odległości wyłącznie za zgodą Zarządcy Drogi.	
12.	KOMUNIKACJA 12.1 Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych. 12.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości:	

	- min. 2 miejsca postojowe/100 m ² pow. użytkowej usług - min. 1 miejsce postojowe/10 zatrudnionych.
13.	INFRASTRUKTURA Woda: Z wodociągu gminnego. Ścieki sanitarne : Do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Ścieki deszczowe : Zagospodarowanie wód deszczowych dla powierzchni dachowych oraz terenów nieutwardzonych, w granicach własności zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Wody opadowe z powierzchni utwardzonych należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych. 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. Gromadzie i unieszkodliwianie odpadów komunalnych i przemysłowych winno być zgodne z obowiązującymi przepisami.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się
15.	STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy 30% z zastrzeżeniem rozdziału VI uchwały
16.	INNE USTALENIA 16.1 Dopuszcza się projektowaną funkcję mieszkaniową uzupełniającą, związaną z prowadzoną działalnością - max. 1 lokal lub budynek mieszkalny o 1 lokalu 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.

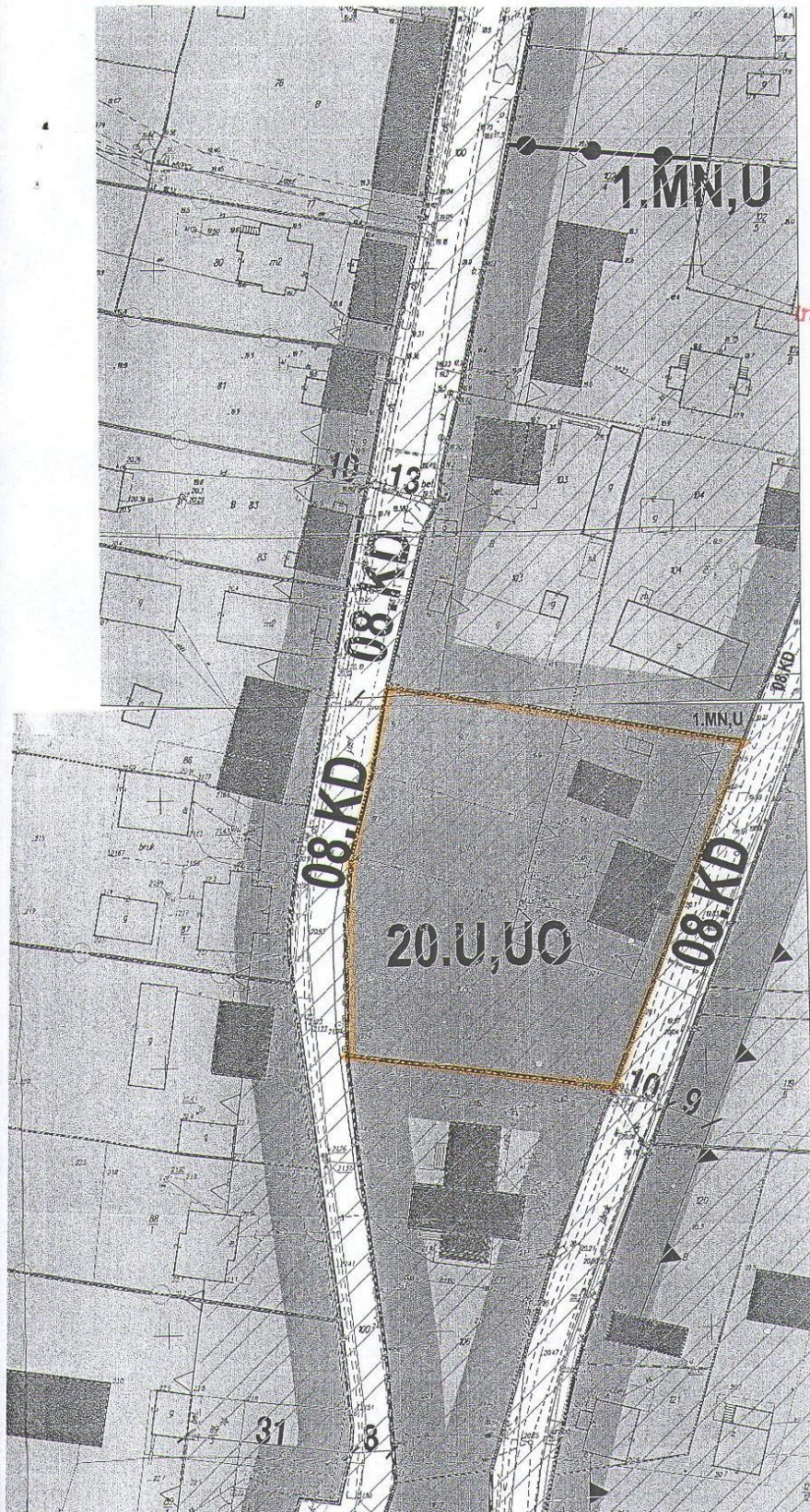
Załączniki: Nr 1 – kopia fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zwalnia się z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 ust. 3 Ustawy z dnia 16 listopada 2006 o opłacie skarbowej.

Z sp. Wójta
trż. Anna Gołkowska
Z-ca Wójta

Otrzymują:
1. Wnioskodawca
2. a/a

Odebrałem/em dnia podpis.....



skrzyżow:

URZĄD GMINY
w Pszczółkach
83-032 Pszczółki
ul. Pomorska 18

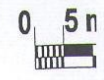
Z up. Wójta

inż. Anna Gołkowska
Z-ca Wójta

ARKUSZ NR 1



Zagospo
fragment
KOL



Legenda USTALENIA

1. Ustalenia ogólne

- granice
- linie różniące się poziomem