Uchwała Nr XXXI/283/09
Rady Gminy Pszczółki
z dnia 12 listopada 2009

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu
obrębu geodezyjnego Kolnik, 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: z 2004.04.16, Dz.U. Nr 6,poz. 41, Nr 141, poz.1492,z 2005r. Dz.U. Nr 113,poz.954,Nr 130,poz.1087,z 2006r. Dz.U. Nr 45,poz.319,Nr 225,poz.1635,z 2008r. Dz.U. Nr.123,poz.803,Nr 199,poz.1227,Nr 201,poz.1237,Nr 220,poz.1413) oraz art.18 ust.2 pkt.5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: z 2002 r. :Dz.U. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113 poz.984, Nr 153 poz.1271, Nr 214 poz.1806, z 2003 r Dz.U. Nr 80, poz.717, nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Dz.U. Nr 102, poz.1055, Nr116, poz.1203, Nr 167, poz.1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz.1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337, z 2007r Nr 48 poz. 327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218, z 2008 r Nr 180 poz.1111, Nr 223 poz.1458, z 2009 r Nr 52 poz.420).
Rada Gminy Pszczółki uchwala co następuje:

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kolnik, Gmina Pszczółki.

§ 2

Plan obejmuje część obszaru miejscowości Kolnik 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 rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – Rysunek planu w skali 1:2000, 2 arkusze
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) **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 murłaty.
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 rzemiośle

20) **Usługi, produkcja** – działalność gospodarcza określona w Polskiej Klasyfikacji Działalności
21) **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.
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 z usługami, 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 szczegółowych 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 szczegółowych 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 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 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 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 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, 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

c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- realizacja zabudowy innej niż obiekty sportowe

7) Tereny komunikacji, ciągów pieszo-jezdnych, 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, źródliska 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 dnia16 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)

Rozdział III
Ustalenia szczegółowe

§ 7

W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało wyodrębnionych 39 terenów funkcyjnych, ujętych w 11 kartach terenu.

1. **KARTA TERENU Nr 1** wieś Kolnik, 2/827-08-06/PP

2. **PRZEZNACZNIE TERENU**

MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

3.

Nr TERENU	1.MN,U	2.MN,U	3.MN,U	4.MN,U	5.MN,U	6.MN,U
POWIERZCHNIA	1,37 ha	0,51 ha	11,15 ha	6,53 ha	0,78 ha	1,15 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 (nawsia).

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 cieki, 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 cieki 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 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.

5.7 Nową zabudowę można realizować pod warunkiem spełnienia parametrów akustycznych, określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

5.8 ~~Cenny starodrzew podlega ochronie, wszelka działalność związana z gospodarka 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 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 oraz obiektów:

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

6.4.3 Wszelkie zmiany w zakresie elementów chronionych wymagają uzgodnienia z właściwym terenowo 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 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 podłoży posadzek piwnic.
8.2	**Pow. zabudowy:**	Max. 30% pow. pokrycia działki. Zabudowę bryły głównej należy realizować na rzucie prostokątów (nie dotyczy ryzalitów, werand, podcieni).
8.3	**Dachy**	Dla budynku mieszkalnego dach główny - dwuspadowy. Kąt nachylenia połaci dachowej: a) 35^0 ÷45° bez ścianki kolankowej lub ze ścianką kolankową do 0,9 m b) 22°÷ 35^0 z wysoką ścianką kolankową (od 0,9 m do 1,5 m) Budynki inne niż mieszkalne - dachy płaskie lub wielospadowe o spadku max. do 45°.
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 towarzysząca:**	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze), zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub usługowym bądź wolnostojącą o wysokości do 6 m od poziomu terenu. Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolite pokrycie dachu, kolorystyka oraz materiały.
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**

Na obszarze występują napowietrzne linie elektroenergetyczne. Lokalizacja obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie tych linii

wymaga uzgodnienia 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 Zakaz podziału terenu na działki budowlane z wyjątkiem dopuszczalnych podziałów wskazanych graficznie na rysunku planu.

10.3 Dopuszcza się scalenia działek wtórnych w obrębie działki historycznej zmierzające do zachowania historycznego podziału parcelacyjnego.

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 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. zieleń 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.). Bliższe 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
- 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, na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą Drogi.

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 Dla działek nie posiadających dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd na zasadzie służebności przejazdu przez działki sąsiednie przylegające do dróg publicznych, pod warunkiem uzyskania zgody właściwego Zarządcy drogi.

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 opróżnionych 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 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.

16.3 **16.3.1** W obrębie istniejącej zabudowy zagrodowej (istniejących działających gospodarstw rolnych np. w tym też gospodarstw ogrodniczych i sadowniczych) dopuszcza się inwestycje związane z remontem, przebudową i rozbudową istniejących obiektów oraz budowę nowych obiektów o funkcji mieszkalnej oraz nowych obiektów dla potrzeb istniejącego gospodarstwa rolnego, w tym też np. ogrodniczego i sadowniczego.

16.3.2 Dla obiektów mieszkaniowych należy zachować parametry określone w pkt. 8 karty.

16.3.3 Dla obiektów innych niż mieszkaniowe dla potrzeb istniejącego gospodarstwa rolnego, w tym też np. ogrodniczego i sadowniczego ustala się poniższe parametry:

1) max. wysokość: 18,0 m; nie dotyczy urządzeń związanych z technologią produkcji (np. silosy, podajniki i itp.)
2) liczba kondygnacji: nie określa się
3) dachy: nie określa się
4) geometria dachu: nie określa się.

1. KARTA TERENU Nr 2 wieś Kolnik, 2/827-08-06/PP

2. PRZEZNACZNIE TERENU

MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług

3.

Nr TERENU	7.MN,U	8.MN,U	9.MN,U	10.MN,U	11.MN,U	12.MN,U
POWIERZCHNIA	2,20 ha	11,11 ha	6,09 ha	6,83 ha	6,52 ha	1,08 ha

Nr TERENU	13.MN,U	14.MN,U	15.MN,U	16.MN,U	17.MN,U	18.MN,U
POWIERZCHNIA	3,04 ha	6,29 ha	1,96 ha	0,67 ha	0,55 ha	3,34 ha

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

4.1 Obszar położony jest w otoczeniu średniowiecznego układu lokacyjnego owalnicowo – placowego i wszelkie działania powinny podkreślać historyczne walory ruralistyczno – architektoniczne wsi.

4.2 Nową zabudowę realizować poprzez ograniczenie gabarytu nowej zabudowy, w sposób określony szczegółowo w pkt. 8.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1 Wszelkie cieki, 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 cieki 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 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.

5.7 Nową zabudowę można realizować pod warunkiem spełnienia parametrów akustycznych, określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

5.8 Cenny starodrzew podlega ochronie, wszelka działalność związana z gospodarka 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 ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Kolnik, 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 Nową zabudowę w obrębie strefy ochrony ekspozycji historycznego układu ruralistycznego należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.

6.5 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 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 podłoży posadzek piwnic.
8.2	**Pow. zabudowy:**	Max. 30% pow. pokrycia działki. Zabudowę bryły głównej należy realizować na rzucie prostokątów (nie dotyczy ryzalitów, werand, podcieni).
8.3	**Dachy**	Dla budynku mieszkalnego dach główny - dwuspadowy. Kąt nachylenia połaci dachowej: a) $35^0 \div 45^\circ$ bez ścianki kolankowej lub ze ścianką kolankową do 0,9 m b) $22^\circ \div 35^0$ z wysoką ścianką kolankową (od 0,9 m do 1,5 m) Budynki inne niż mieszkalne - dachy płaskie lub wielospadowe o spadku max. do 45°.
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 towarzysząca:**	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze), zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub usługowym bądź wolnostojącą o wysokości do 6 m od poziomu terenu. Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolite pokrycie, kolorystyka oraz materiały.
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

9.1 Na obszarze występują napowietrzne linie elektroenergetyczne. Lokalizacja obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie tych linii wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci. Zagospodarowanie w obszarze pasa technicznego linii elektroenergetycznego 110 kV

winno być uzgodnione z gestorem linii.

9.2 Fragment obszaru znajduje się w strefie ochronnej planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia.
W strefie ochronnej od gazociągów nie wolno urządzać składowisk materiałów, postoju ciężkiego sprzętu mechanicznego, lokalizować szklarni i tuneli foliowych. Projektowane inwestycje powinny spełniać wymogi dotyczące zachowania stref kontrolowanych od gazociągu w/c wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. W sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055 z późniejszymi zm.). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa nadziemnego i podziemnego w strefie ochronnej od gazociągu należy każdorazowo uzgodnić z eksploatatorem gazociągu.

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 m^2 (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.

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. zieleń 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.). Bliższe 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
- 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, na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą Drogi.

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 Dla działek nie posiadających dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd na zasadzie służebności przejazdu przez działki sąsiednie przylegające do dróg publicznych, pod warunkiem uzyskania zgody właściwego Zarządcy drogi. .

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 opróżnionych 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 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.

16.3 **16.3.1** W obrębie istniejącej zabudowy zagrodowej (istniejących działających gospodarstw rolnych np. w tym też gospodarstw ogrodniczych i sadowniczych) dopuszcza się inwestycje związane z remontem, przebudową i rozbudową istniejących obiektów oraz budowę nowych obiektów o funkcji mieszkalnej oraz nowych obiektów dla potrzeb istniejącego gospodarstwa rolnego, w tym też np. ogrodniczego i sadowniczego.
16.3.2 Dla obiektów mieszkaniowych należy zachować parametry określone w pkt. 8 karty.
16.3.3 Dla obiektów innych niż mieszkaniowe dla potrzeb istniejącego gospodarstwa rolnego, w tym też np. ogrodniczego i sadowniczego ustala się poniższe parametry:
1) max. wysokość: 18,0 m; nie dotyczy urządzeń związanych z technologią produkcji (np. silosy, podajniki i itp.)
2) liczba kondygnacji: nie określa się

	3) dachy: nie określa się 4) geometria dachu: nie określa się.

1	**KARTA TERENU Nr 3**		wieś Kolnik, 2/827-08-06/PP
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **U,P** tereny zabudowy usługowej, rzemiosła, składów i magazynów		
3.	**Nr STREFY** **19.U,P** **POWIERZCHNIA** 1,17 ha		
4.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**		
	4.1 Obszar położony jest w otoczeniu średniowiecznego układu lokacyjnego owalnicowo – placowego i wszelkie działania powinny podkreślać historyczne walory ruralistyczno – architektoniczne wsi.		
	4.2 Nową zabudowę realizować poprzez ograniczenie gabarytu nowej zabudowy, w sposób określony szczegółowo w pkt. 8.		
5.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**		
	5.1 Wszelkie cieki, 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 cieki 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 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 Nową zabudowę można realizować pod warunkiem spełnienia parametrów akustycznych, określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.		
	5.6 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.		
	5.7 Cenny starodrzew podlega ochronie, wszelka działalność związana z gospodarka 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 ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Kolnik, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązuje ograniczenie wysokości oraz gabarytów nowej zabudowy.		
	6.2 Nową zabudowę w obrębie strefy ochrony ekspozycji historycznego układu ruralistycznego należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.		
	6.3 Fragment 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 dla zabudowy o funkcji wiodącej:**	Max. wysokość zabudowy 12 m od poziomu terenu do kalenicy. Nie zaleca się podpiwniczenia budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych w szczególności powyżej poziomu podłoży posadzek piwnic.
	8.2	**Pow. zabudowy:**	Max pow. pokrycia. 80% działki. Zabudowę bryły głównej należy realizować na rzucie prostokątów
	8.3	**Dachy**	Dachy dwuspadowe. Kąt nachylenia połaci dachowej – nie określa 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 6m od poziomu terenu. Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolite pokrycie, kolorystyka oraz materiały.
	8.8	**Linie zabudowy:**	Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu
	8.9	**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**		
	Na obszarze występują napowietrzne linie elektroenergetyczne. Lokalizacja obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie tych linii wymaga uzgodnienia z 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 z zachowaniem minimalnej powierzchni działki – 700 m^2 (nie dotyczy działek dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną).		
	10.2 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 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. **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. zieleń 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.). Bliższe odległości wyłącznie za zgodą Zarządcy Drogi. **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 miejsca parkingowe w ilości: - min. 2 miejsca postojowe/100 m^2 pow. użytkowej usług - min. 1 miejsce postojowe/10 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, na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą Drogi. **12.4** Budowa lub przebudowa zjazdów z drogi krajowej nr 1 dopuszczalna jest pod warunkiem uzyskania warunków technicznych i uzgodnienia z Zarządcą Drogi.
13.	**INFRASTRUKTURA** **Woda:** Z wodociągu gminnego. **Ścieki sanitarne i technologiczne :** 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 opróżnionych 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** **16.2.1** W obrębie istniejącej zabudowy zagrodowej (istniejących działających gospodarstw rolnych np. w tym też gospodarstw ogrodniczych i sadowniczych) dopuszcza się inwestycje związane z remontem, przebudową i rozbudową istniejących obiektów oraz budowę nowych obiektów o funkcji mieszkalnej oraz nowych obiektów dla potrzeb istniejącego gospodarstwa rolnego, w tym też np. ogrodniczego i sadowniczego. **16.2.2** Dla obiektów mieszkaniowych należy zachować parametry określone w pkt. 8 karty. **16.2.3** Dla obiektów innych niż mieszkaniowe dla potrzeb istniejącego gospodarstwa rolnego, w tym też np. ogrodniczego i sadowniczego ustala się poniższe parametry: 1) max. wysokość: 18,0 m; nie dotyczy urządzeń związanych z technologią produkcji (np. silosy, podajniki i itp.) 2) liczba kondygnacji: nie określa się 3) dachy: nie określa się 4) geometria dachu: nie określa się.

1.	**KARTA TERENU Nr 4** wieś Kolnik, 2/827-08-06/PP
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **U,UO** tereny zabudowy usług publicznych i usług oświaty
3.	**Nr TERENU** **20.U,UO** **POWIERZCHNIA** 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 (nawsia). **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 cieki, 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 gospodarka 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 podłoży posadzek 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 obowiązuje jednolite pokrycie, kolorystyka oraz materiały.
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 – 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. 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, przepompownie, 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 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. zieleń 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.). Bliższe 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 opróżnionych 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.

1.	**KARTA TERENU Nr 5** wieś Kolnik, 2/827-08-06/PP
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **MN,U** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
3.	**Nr TERENU** **21.MN,U 22.MN,U 23.MN,U** **POWIERZCHNIA** 1,64 ha 3,99 ha 1,68 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 cieki, 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 cieki 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** 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. **5.7** Nową zabudowę można realizować pod warunkiem spełnienia parametrów akustycznych, określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. **5.8** Istniejący drzewostan należy w maksymalnym stopniu zachować.
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** **6.1** Fragment 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. **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

6.3.3 Wszelkie zmiany w zakresie elementów chronionych wymagają uzgodnienia z właściwym terenowo 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 Max. wysokość zabudowy 9m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku. Nie zaleca się podpiwniczenia budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych w szczególności powyżej poziomu podłoży posadzek piwnic.
8.2	**Pow. zabudowy:**	Max. 30% pow. pokrycia działki.
8.3	**Dachy**	Dla budynku mieszkalnego dach główny - dwuspadowy. Kąt nachylenia połaci dachowej: a) $35^0 \div 45^\circ$ bez ścianki kolankowej lub ze ścianką kolankową do 0,9m b) $22^\circ \div 35^0$ z wysoką ścianką kolankową (od 0,9 m do 1,5 m) Budynki inne niż mieszkalne - płaskie lub wielospadowe o spadku max. do 45°.
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 towarzysząca:**	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją wiodącą z zachowaniem spójności formy architektonicznej oraz materiałów w obrębie 1 działki.
8.6	**Mała architektura:**	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją wiodącą z zachowaniem spójności formy architektonicznej oraz materiałów w obrębie strefy.
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

9.1 Na obszarze występują napowietrzne linie elektroenergetyczne. Lokalizacja obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie tych linii wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.

9.2 Fragment obszaru znajduje się w strefie ochronnej planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia.
W strefie ochronnej od gazociągów nie wolno urządzać składowisk materiałów, postoju ciężkiego sprzętu mechanicznego, lokalizować szklarni i tuneli foliowych. Projektowane inwestycje powinny spełniać wymogi dotyczące zachowania stref kontrolowanych od gazociągu w/c wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. W sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055 z późniejszymi zm.). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa nadziemnego i podziemnego w strefie ochronnej od gazociągu należy każdorazowo uzgodnić z eksploatatorem gazociągu.

9.3 Fragment obszaru znajduje się w strefie istniejącego gazociągu niskiego ciśnienia. W strefie ochronnej od gazociągów nie wolno urządzać składowisk materiałów, postoju ciężkiego sprzętu mechanicznego, lokalizować szklarni i tuneli foliowych. Projektowane inwestycje powinny spełniać wymogi dotyczące zachowania odległości podstawowych od istniejących gazociągów w/c wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. W sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055 z późniejszymi zm.). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa nadziemnego i podziemnego w strefie ochronnej od gazociągu należy każdorazowo uzgodnić z eksploatatorem gazociągu.

9.4 Przez teren planu przebiega rurociąg ropy naftowej. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w strefie ochronnej od rurociągu należy realizować zgodnie z przepisami szczegółowymi oraz każdorazowo uzgodnić z Przedsiębiorstwem Eksploatacji Rurociągów Naftowych „Przyjaźń".

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 m^2 (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.

11.2 Z uwagi na położenie części 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 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. zieleń 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.

11.4 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.). Bliższe odległości wyłącznie za zgodą Zarządcy Drogi.

11.5 Lokalizacja obiektów budowlanych od drogi krajowej nr 1 w odległości innej niż wynika to z przepisów odrębnych wymaga uzgodnienia zarządcy drogi.

11.6 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.)

11.7 Teren stref położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego. Lokalizacja obiektów budowlanych w sąsiedztwie bezpośrednim do terenu kolejowego w odległości innej niż to wynika z obowiązujących przepisów odrębnych wymaga uzgodnienia z zarządca terenu kolejowego.

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
- 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, na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą Drogi.

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.

12.6 Dla działek nie posiadających dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd na zasadzie służebności przejazdu przez działki sąsiednie przylegające do dróg publicznych, pod warunkiem uzyskania zgody właściwego Zarządcy drogi.

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 opróżnionych 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 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.

16.3 **16.3.1** W obrębie istniejącej zabudowy zagrodowej (istniejących działających gospodarstw rolnych np. w tym też gospodarstw ogrodniczych i sadowniczych) dopuszcza się inwestycje związane z remontem, przebudową i rozbudową istniejących obiektów oraz budowę nowych obiektów o funkcji mieszkalnej oraz nowych obiektów dla potrzeb istniejącego gospodarstwa rolnego, w tym też np. ogrodniczego i sadowniczego.
16.3.2 Dla obiektów mieszkaniowych należy zachować parametry określone w pkt. 8 karty.
16.3.3 Dla obiektów innych niż mieszkaniowe dla potrzeb istniejącego gospodarstwa rolnego, w tym też np. ogrodniczego i sadowniczego ustala się poniższe parametry:
1) max. wysokość: 18,0 m; nie dotyczy urządzeń związanych z technologią produkcji (np. silosy, podajniki i itp.)
2) liczba kondygnacji: nie określa się
3) dachy: nie określa się
4) geometria dachu: nie określa się.

---

1. KARTA TERENU Nr 6 wieś Kolnik, 2/827-08-06/PP

2. PRZEZNACZNIE TERENU

MN,U,P tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług i rzemiosła

3. Nr TERENU **24.MN,U,P**

POWIERZCHNIA 1,67 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 cieki, 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 cieki 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 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.

5.7 Nową zabudowę można realizować pod warunkiem spełnienia parametrów akustycznych, określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

5.8 Istniejący drzewostan należy w maksymalnym stopniu zachować.

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

Fragment 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 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 podłoży posadzek piwnic.
8.2 Pow. zabudowy:	Max. 80% 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 1 działki.
8.5 Zabudowa towarzysząca:	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 związanej z funkcją wiodącą.
8.7 Linie zabudowy:	Należy zachować nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.
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

Na obszarze występują napowietrzne linie elektroenergetyczne. Lokalizacja obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie tych linii wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

10.1 Dopuszcza się scalanie działek.

10.3 Dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni wynikającej z programu i technologii lokalizowanej inwestycji z zachowaniem minimalnej powierzchni działki – 700 m^2 (nie dotyczy działek dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną).

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 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. zieleń 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.). Bliższe 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
- min. 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie.

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 opróżnionych 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** 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. **16.3** **16.3.1** W obrębie istniejącej zabudowy zagrodowej (istniejących działających gospodarstw rolnych np. w tym też gospodarstw ogrodniczych i sadowniczych) dopuszcza się inwestycje związane z remontem, przebudową i rozbudową istniejących obiektów oraz budowę nowych obiektów o funkcji mieszkalnej oraz nowych obiektów dla potrzeb istniejącego gospodarstwa rolnego, w tym też np. ogrodniczego i sadowniczego. **16.3.2** Dla obiektów mieszkaniowych należy zachować parametry określone w pkt. 8 karty. **16.3.3** Dla obiektów innych niż mieszkaniowe dla potrzeb istniejącego gospodarstwa rolnego, w tym też np. ogrodniczego i sadowniczego ustala się poniższe parametry: 1) max. wysokość: 18,0 m; nie dotyczy urządzeń związanych z technologią produkcji (np. silosy, podajniki i itp.) 2) liczba kondygnacji: nie określa się 3) dachy: nie określa się 4) geometria dachu: nie określa się.	

1.	**KARTA TERENU Nr 7**	wieś Kolnik, 2/827-08-06/PP
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU**	
	R,RM tereny rolnicze z możliwością realizacji zabudowy zagrodowej	
3.	**Nr TERENU**	**25.R,RM** **26.R,RM**
	POWIERZCHNIA	129,43 ha 5,44 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 cieki, 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 cieki wodne, stanowiące ich własność. **5.2** Od rzeki Bielawy należy zachować pas gruntu o szerokości min. 3 m wolny od lokalizacji budynków i płotów oraz nasadzeń drzew i krzewów. **5.3** W związku z planowaną w sąsiedztwie rzeki Bielawy zabudową Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych Województwa Pomorskiego Terenowy Oddział Gdańsk nie będzie ponosił odpowiedzialności za szkody powstałe przy ewentualnych okresowych podtopieniach wodami cieku. **5.4** W przypadku natrafienia na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. **5.5** 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. **5.6** 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. **5.7** 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. **5.8** Nową zabudowę można realizować pod warunkiem spełnienia parametrów akustycznych, określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. **5.9** W gospodarce rolniczej należy przestrzegać zasad z zakresu biotechniki zapewniając: 1) wydolność środowiska naturalnego 2) odnawialność zasobów przyrodniczych 3) trwałość świata roślinnego i zwierzęcego 4) różnorodność, indywidualność i piękno przyrody i krajobrazu	
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** Fragment 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 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 podłoży posadzek piwnic.
	8.2 Pow. zabudowy:	Max. 30% powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę zagrodową lub działki.
	8.3 Dachy	Dla budynku mieszkalnego dach główny - dwuspadowy. Kąt nachylenia połaci dachowej: a) $35^0 \div 45^\circ$ bez ścianki kolankowej lub ze ścianką kolankową do 0,9 m b) $22^\circ \div 35^0$ z wysoką ścianką kolankową (od 0,9 m do 1,5 m) Budynki inne niż mieszkalne - płaskie lub wielospadowe o spadku max. do 45°.
	8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:	Dopuszcza się stosowanie wszelkich form architektonicznych oraz różnorodności materiałów, pod warunkiem zachowania spójności w obrębie 1 działki.
	8.5 Zabudowa towarzysząca:	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją wiodącą z zachowaniem spójności formy architektonicznej oraz materiałów w obrębie strefy.
	8.6 Mała architektura:	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją wiodącą z zachowaniem spójności formy architektonicznej oraz materiałów w obrębie strefy.
	8.8 Linie zabudowy:	Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu;
	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**	
	9.1 Na obszarze występują napowietrzne linie elektroenergetyczne. Lokalizacja obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie tych linii wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.	
	9.2 Fragment obszaru znajduje się w strefie ochronnej planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia. W strefie ochronnej od gazociągów nie wolno urządzać składowisk materiałów, postoju ciężkiego sprzętu mechanicznego, lokalizować szklarni i tuneli foliowych. Projektowane inwestycje powinny spełniać wymogi dotyczące zachowania stref kontrolowanych od gazociągu w/c wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. W sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055 z późniejszymi zm.). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa nadziemnego i podziemnego w strefie ochronnej od gazociągu należy każdorazowo uzgodnić z eksploatatorem gazociągu.	
	9.3 Przez teren planu przebiega rurociąg ropy naftowej. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w strefie ochronnej od rurociągu należy realizować zgodnie z przepisami szczegółowymi oraz każdorazowo uzgodnić z Przedsiębiorstwem Eksploatacji Rurociągów Naftowych „Przyjaźń".	
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**	
	10.1 Dopuszcza się podział działek zgodnie z przepisami odrębnymi.	
	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.	
	11.2 Z uwagi na położenie części 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 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. zieleń 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.	
	11.4 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.)	
	11.5 Teren stref położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego. Lokalizacja obiektów budowlanych w sąsiedztwie bezpośrednim do terenu kolejowego w odległości innej niż to wynika z obowiązujących przepisów odrębnych wymaga uzgodnienia z zarządca terenu kolejowego.	
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. 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie.	
	12.3 Budowa lub przebudowa zjazdów z dróg gminnych dopuszczalna jest pod warunkiem uzgodnienia z Zarządcą drogi.	
	12.4 Dla działek nie posiadających dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd na zasadzie służebności przejazdu przez działki sąsiednie przylegające do dróg publicznych, pod warunkiem uzyskania zgody właściwego Zarządcy drogi.	
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 opróżnionych 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** W obrębie istniejącej i projektowanej zabudowy zagrodowej (projektowanych i istniejących działających gospodarstw rolnych np. w tym też gospodarstw ogrodniczych i sadowniczych) dopuszcza się inwestycje związane z remontem, przebudową i rozbudową istniejących obiektów oraz budowę nowych obiektów o funkcji mieszkalnej oraz nowych obiektów dla potrzeb gospodarstwa rolnego, w tym też np. ogrodniczego i sadowniczego. **16.2** Dla obiektów mieszkaniowych należy zachować parametry określone w pkt. 8 karty. **16.3** Dla obiektów innych niż mieszkaniowe dla potrzeb istniejącego i projektowanego gospodarstwa rolnego, w tym też np. ogrodniczego i sadowniczego ustala się poniższe parametry: 1) max. wysokość: 18,0 m; nie dotyczy urządzeń związanych z technologią produkcji (np. silosy, podajniki i itp.) 2) liczba kondygnacji: nie określa się 3) dachy: nie określa się 4) geometria dachu: nie określa się. **16.4** Działania inwestycyjne realizować m.in. w oparciu o przepisy ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592 ze zm.).

1.	**KARTA TERENU Nr 8** wieś Kolnik, 2/827-08-06/PP
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **US** tereny sportu i rekreacji
3.	**Nr. STREFY** **27.US** 0,32 ha **POWIERZCHNIA**
4.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** Obszar położony jest w strefie niezabudowanego średniowiecznego układu lokacyjnego owalnicowo – placowego do ochrony i zachowania.
5.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO** **5.1** Wszelkie cieki, 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 cieki 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** 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 gospodarka starodrzewem podlega uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** **6.1** Obszar oznaczony graficznie na rysunku planu znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Kolnik. **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.
7.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Teren publiczny.
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** Na obszarze występują napowietrzne linie elektroenergetyczne. Lokalizacja obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie tych linii wymaga uzgodnienia 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** Zakaz dokonywania podziałów geodezyjnych. **10.3** Dopuszcza się scalenia zmierzające do zachowania historycznego podziału parcelacyjnego. **10.4** 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 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 miejsca parkingowe w ilości min. 2 msc/100 m^2 powierzchni użytkowej.
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 w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła. **Energetyka:** Z sieci energetycznej, na warunkach gestora sieci. **Utylizacja odpadów stałych:** Gromadzone w szczelnych pojemnikach opróżnionych 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** 30 % z zastrzeżeniem rozdziału VI uchwały
16.	**INNE USTALENIA** Nie występują

1.	**KARTA TERENU Nr 9** wieś Kolnik, 2/827-08-06/PP
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **KDGP** tereny dróg publicznych głównych przyspieszonych
3.	**Nr TERENU** **01.KDGP** **POWIERZCHNIA** 7,39 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 cieki wodne przecinające układ komunikacyjny należy skanalizować.
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.
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** **9.1** Na obszarze występują napowietrzne linie elektroenergetyczne. Lokalizacja obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie tych linii wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci. **9.2** Fragment obszaru znajduje się w strefie ochronnej planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia. W strefie ochronnej od gazociągów nie wolno urządzać składowisk materiałów, postoju ciężkiego sprzętu mechanicznego, lokalizować szklarni i tuneli foliowych. Projektowane inwestycje powinny spełniać wymogi dotyczące zachowania odległości podstawowych od istniejących gazociągów w/c wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. W sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055 z późniejszymi zm.). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa nadziemnego i podziemnego w strefie ochronnej od gazociągu należy każdorazowo uzgodnić z eksploatatorem gazociągu.
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** Nie dotyczy

11.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** **11.1** **1. szerokość w liniach rozgraniczających: -** zmienna – od 26 m do 40 m, wg rysunku planu, z dopuszczeniem poszerzenia pasa drogowego **11.2** **2. parametry jezdni: -** zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie
12.	**KOMUNIKACJA** Teren stanowi odcinek drogi krajowej nr 1.
13.	**INFRASTRUKTURA** **Ścieki deszczowe :** Powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach. Dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych do kanalizacji deszczowej lub z zastosowaniem systemu odwodnienia do dołów chłonnych, rowów melioracyjnych czy zbiorników retencyjnych, po wcześniejszym ich podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie 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** 0 % z zastrzeżeniem rozdziału VI uchwały
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 10**			wieś Kolnik, 2/827-08-06/PP
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **KL** tereny dróg publicznych lokalnych			
3.	**Nr TERENU**	**02.KD**	**03.KD**	**04.KD**
	POWIERZCHNIA	1,58 ha	0,84 ha	1,42 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 cieki wodne przecinające układ komunikacyjny należy skanalizować. **5.4** Działania inwestycyjne uzgodnić z właściwymi zarządcami, urządzeń melioracyjnych (rowy melioracyjne, drenaż, itp.)			
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 zespołu ruralistycznego wsi Kolnik. **6.2** Ochronie podlega historyczny układ szlaków komunikacyjnych, nawierzchnia drogi wraz z przydrożnymi zadrzewieniami. Wszelkie działania inwestycyjne podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. **6.3** Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w obrębie strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Kolnik. **6.4** Ochronie podlega historyczny starodrzew. Wszelkie prace przy starodrzewie położonym w strefie ochrony konserwatorskiej i ekspozycji podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim 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 technicznej.			
9.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW** **9.1** Na obszarze występują napowietrzne linie elektroenergetyczne. Lokalizacja obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie tych linii wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci. **9.2** Fragment obszaru znajduje się w strefie ochronnej planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia. W strefie ochronnej od gazociągów nie wolno urządzać składowisk materiałów, postoju ciężkiego sprzętu mechanicznego, lokalizować szklarni i tuneli foliowych. Projektowane inwestycje powinny spełniać wymogi dotyczące zachowania stref kontrolowanych od gazociągu w/c wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. W sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055 z późniejszymi zm.). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa nadziemnego i podziemnego w strefie ochronnej od gazociągu należy każdorazowo uzgodnić z eksploatatorem gazociągu. **9.3** Przez teren planu przebiega rurociąg ropy naftowej wszelkie zamierzenia inwestycyjne w strefie ochronnej od rurociągu należy realizować zgodnie z przepisami szczegółowymi oraz każdorazowo uzgodnić z Przedsiębiorstwem Eksploatacji Rurociągów Naftowych „Przyjaźń".			
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 12 m do 23 m, wg rysunku planu **2. parametry jezdni: -** jezdnia 2 x 3,0 m **3. chodniki: -** minimalna szerokość – 1,5 m; 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 lokalne powiązane są z drogą krajową nr 1 zgodnie z rysunkiem planu.
13.	**INFRASTRUKTURA** Powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach. **Ścieki deszczowe :** Dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych do kanalizacji deszczowej lub z zastosowaniem systemu odwodnienia do dołów chłonnych, rowów melioracyjnych czy zbiorników retencyjnych, po wcześniejszym ich podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie 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** 30 % z zastrzeżeniem rozdziału VI Uchwały
16.	**INNE USTALENIA** Nie występują

1.	**KARTA TERENU Nr 11** wieś Kolnik, 2/827-08-06/PP
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **KD** tereny dróg publicznych dojazdowych
3.	**Nr TERENU** **05.KD** **06.KD** **07.KD** **08.KD** **09.KD** **010.KD** **POWIERZCHNIA** 0,19 ha 1,18 ha 0,84 ha 1,18 ha 1,08 ha 1,09 ha **Nr TERENU** **011.KD** **012.KD** **013.KD** **POWIERZCHNIA** 0,48 ha 0,36 ha 0,83 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 cieki wodne przecinające układ komunikacyjny należy skanalizować.
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 zespołu ruralistycznego wsi Kolnik. **6.2** Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w obrębie strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Kolnik. **6.3** Ochronie podlega historyczny starodrzew. Wszelkie prace przy starodrzewie położonym w strefie ochrony konserwatorskiej i ekspozycji podlegają uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków. **6.4** 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** Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.
9.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW** **9.1** Na obszarze występują napowietrzne linie elektroenergetyczne. Lokalizacja obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie tych linii wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci. **9.2** Fragment obszaru znajduje się w strefie ochronnej planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia. W strefie ochronnej od gazociągów nie wolno urządzać składowisk materiałów, postoju ciężkiego sprzętu mechanicznego, lokalizować szklarni i tuneli foliowych. Projektowane inwestycje powinny spełniać wymogi dotyczące zachowania odległości

	podstawowych od istniejących gazociągów w/c wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. W sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055 z późniejszymi zm.). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa nadziemnego i podziemnego w strefie ochronnej od gazociągu należy każdorazowo uzgodnić z eksploatatorem gazociągu. **9.3** Przez teren planu przebiega rurociąg ropy naftowej wszelkie zamierzenia inwestycyjne w strefie ochronnej od rurociągu należy realizować zgodnie z przepisami szczegółowymi oraz każdorazowo uzgodnić z Przedsiębiorstwem Eksploatacji Rurociągów Naftowych „Przyjaźń".
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 8 m do 16 m, wg rysunku planu **2. parametry jezdni:** - jezdnia 2 x 2,5 m **3. chodniki:** - minimalna szerokość – 1,5 m; 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 zgodnie z rysunkiem planu.
13.	**INFRASTRUKTURA** **Ścieki deszczowe :** Powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach. Dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych do kanalizacji deszczowej lub z zastosowaniem systemu odwodnienia do dołów chłonnych, rowów melioracyjnych czy zbiorników retencyjnych, po wcześniejszym ich podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie 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** 0 % z zastrzeżeniem rozdziału VI uchwały
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 1:2000 – 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 i 3

2) nie określa się dla terenów infrastruktury technicznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, drogowej oraz innych inwestycji celu publicznego

3) nie określa się dla terenów stanowiących własność gminy

§ 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

§ 12

Zobowiązuje się Wójta Gminy Pszczółki do 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.

§ 13

Uchyla się uchwałę Nr XVIII/223/02 Rady Gminy Pszczółki z dnia 05 lipca 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewidencyjny 192 we wsi Kolnik (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 62 z dnia 18 września 2002 r., poz. 1430), uchwałę Nr VII/107/03 Rady Gminy Pszczółki z dnia 28 sierpnia 2003 r. w

sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr ewidencyjny 145/1 we wsi Kolnik (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 134 z dnia 3 listopada 2003 r. , poz. 2386), uchwałę Nr IX/125/03 Rady Gminy Pszczółki z dnia 10 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewidencyjny 224/1 we wsi Kolnik (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 110 z dnia 10 września 2004 r., poz. 1942), w całości.

§ 14

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

Załącznik nr 2 do uchwały
Rady Gminy Pszczółki Nr XXXI/293/09
z dnia 12 listopada 2009 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Kolnik, na terenie gminy Pszczółki

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

Lp	Opis infrastruktury	Ilość m^2/mb	Cena jedn.* (zł)	Ogółem wartość (zł)
				projekt
1.	drogi - oświetlenie 03.KD, 04.KD, 05.KD, 06.KD, 07.KD, 08.KD, 09.KD, 010.KD, 011.KD, 013.KD,	4 149	240	995 760
2.	kanalizacja deszczowa – projektowana 02.KD, 03.KD, 04.KD, 05.KD, 06.KD, 07.KD, 09.KD, 010.KD, 011.KD, 012.KD, 013.KD,	5 431	475	2 579 725
3.	sieć kanalizacji sanitarnej – projektowana 03.KD, 04.KD, 05.KD, 06.KD, 07.KD, 08.KD, 09.KD, 010.KD, 011.KD, 012.KD, 013.KD	4 451	450	2 002 950
4.	sieć wodociągowa – projektowana 04.KD, 05.KD, 06.KD, 07.KD, 08.KD, 09.KD, 010.KD, 011.KD, 013.KD	3 473	350	1 215 550
5.	drogi – projektowane 02.KD, 03.KD, 04.KD,05 KD, 06.KD, 07.KD, 08.KD, 09.KD, 010.KD, 011.KD,012 KD, 013.KD.	5 090	240	1 221 600
			SUMA	**8 015 585**

UWAGA: przyjęto uśrednioną cenę jednostkową* metra bieżącego infrastruktury technicznej

2. **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Przedmiotem opracowania jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Kolnik, na terenie gminy Pszczółki.
Szacunkowy koszt nakładów inwestycyjnych uzbrojenia terenu przytoczono powyżej, według tabeli.
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 XXXI/283/09
z dnia 12 listopada 2009 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Kolnik, na terenie gminy Pszczółki

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i w okresie 14 dni po okresie wyłożenia do planu miejscowego nie wpłynęły uwagi, które byłby nie uwzględnione przez Wójta Gminy.