UCHWAŁA NR XV/168/12
RADY GMINY PSZCZÓŁKI

z dnia 30 października 2012 r.

zmieniająca uchwałę nr XXXI/283/09 z dnia 12 listopada 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kolnik, Gmina Pszczółki

Na podstawie art.20, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2012 r. poz.647), art.18 ust.2 pkt 5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.: z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806, z 2003 r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568, z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, z 2005 r. Nr 172, poz.1441, Nr 175 poz.1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337, z 2007 r. 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 Nr 52, poz.420, Nr 157 poz.1241, z 2010 r. Nr 28, poz.142 i 146, Nr 40, poz.230, Nr 106 poz.675, z 2011 r. Nr 21, poz.113, Nr 117, poz.679, Nr 134 poz.777, Nr 217, poz.1281, z 2012 r. poz. 567) **uchwala się, co następuje:**

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Zmienia się uchwałę nr XXXI/283/09 Rady Gminy Pszczółki z dnia 12 listopada 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kolnik, Gmina Pszczółki, w zakresie ustaleń dotyczących działki oznaczonej geodezyjnie nr 91.

§ 2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, dla części obszaru miejscowości Kolnik, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do 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

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią integralną część planu w zakresie określonym jako ustalenia planu.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 4. Ustala się następujące definicje użytych pojęć w ustaleniach planu:

1) Strefa funkcyjna – fragment obszaru objętego granicami opracowania planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony własnym symbolem literowo-cyfrowym.

2) Karta terenu – zapis słowny ustaleń szczegółowych planu dla terenu funkcyjnego.

3) Powierzchnia biologicznie czynna – część terenu działki lub strefy określona w %, pokryta roślinnością lub wodami powierzchniowymi.

4) Linia zabudowy – jest to nieprzekraczalna linia lokalizacji ścian zewnętrznych budynków oznaczona graficznie na rysunku planu. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części budynku, takich jak: schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, tarasy naziemne (niepodpiwniczone), zadaszenia nad wejściem oraz balkony i wykusze wystające na max. 1,5m i o szerokości max. 30% szerokości frontu budynku.

5) Powierzchnia zabudowy – maksymalna dopuszczalna wielkość określająca pokrycie działki powierzchnią zabudowy wyrażona w % jako stosunek powierzchni wszystkich budynków (mierzona po obrysie ścian

zewnętrznych kondygnacji parteru) zlokalizowanych na działce lub w obrębie strefy funkcyjnej do powierzchni tej działki lub strefy funkcyjnej.

6) Wysokość zabudowy – wysokość mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy lub pokrycia dachu.

7) Zabudowa o funkcji towarzyszącej – zabudowa o funkcji uzupełniającej, towarzysząca zabudowie wiodącej, wg klasyfikacji w punkcie 3. § 5 niniejszej uchwały.

8) Dachy dwuspadowe - dachy o dwóch symetrycznych połaciach i tych samych spadkach, stanowiących pokrycie głównych brył budynku, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku (zapis o stosowaniu dachów dwuspadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów, przybudówek itp.)

9) Zapewnienie parkingów – w granicach działki lub terenu należy zapewnić minimalną ilość miejsc parkingowych w liczbie określonej w ustaleniach szczegółowych.

10) Infrastruktura techniczna i drogowa – należy przez to rozumieć infrastrukturę publiczną i niepubliczną z zakresu dróg, ścieżek rowerowych, chodników, ciągów pieszo-jezdnych oraz uzbrojenia terenu w sieci kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, wodociągowe, gazociąg, linie elektroenergetyczne i teletechniczne oraz inżynierskich obiektów budowlanych (przepompownie, stacje transformatorowe, hydrofornie, przepusty, mosty, maszty teletechniczne itp.)

11) Pas techniczny – wydzielony pas terenu biegnący równolegle do drogi przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego tej drogi lub dla budowy infrastruktury technicznej.

12) Adaptacja – przystosowanie obiektu do pełnienia nowej funkcji bez naruszenia elementów chronionych.

13) Modernizacja – wprowadzenie współczesnych rozwiązań technicznych nie naruszających elementów podlegających ochronie.

14) Rewaloryzacja – usunięcie dysharmonijnych elementów obiektu i przywrócenie tradycyjnych form w celu przywrócenia cech budownictwa regionalnego.

15) Ilość kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych. Piwnicy nie wlicza się do liczby kondygnacji określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 5. 1. Ustala się podział terenu objętego granicami planu na poszczególne strefy funkcyjne oddzielone liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania terenu.

2. Strefy funkcyjne oznacza się symbolem cyfrowo-literowym, określającym w kolejności:

1) Tereny infrastruktury technicznej

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 funkcji projektowanych w planie.

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

1) MN,U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

a) Wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zespolonej z budynkiem usługowym
- lokalizacja zabudowy usługowej wolnostojącej lub zespolonej z budynkiem mieszkalnym (z zakresu handlu, gastronomii, hotelarstwa, wypoczynku, służby zdrowia, administracji, usług weterynaryjnych itp. z wyłączeniem usług dotyczących przedszkoli itp.)

- lokalizacja zabudowy zagrodowej związanej z działalnością rolniczą: mieszkaniową, gospodarczą i hodowlaną w rozumieniu ustawy o ustroju rolnym

b) Towarzyszące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu

- lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej

- lokalizacja zabudowy towarzyszącej i gospodarczej - garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany w formie wolnostojących lub zespolonych obiektów budowlanych

c) Wykluczone funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja wiatraków wytwarzających prąd

- przedszkola, żłobki, oświata

2) Tereny infrastruktury technicznej:

PT – teren pasa technicznego

§ 6. 1. Ustalenia planu 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. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny, poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o ustawę o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 7. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyodrębnione 3 strefy funkcyjne, ujęte w 3 kartach terenu.

1.	KARTA TERENU Nr 1 Wieś Kolnik 1/1320-06-11/PP/II
2.	PRZEZNACZNIE TERENU MN,U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
3.	Nr STREFY 1.MN,U POWIERZCHNIA 0,88 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w punkcie 8.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Ochronie podlegają: istniejąca zieleń (zadrzewienia, zakrzewienia), cieki wodne naturalne i rowy melioracyjne oraz systemy drenarskie. 5.1.1 Istniejąca zieleń należy zachować. Dopuszcza się wycinkę drzew na zasadach określonych w przepisach odrębnych. 5.1.2 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. Jednocześnie należy nie dopuścić na terenach zabudowanych do zalewania działek sąsiednich. 5.1.3 Wszelkie cieki wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne 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. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych w celu ich utrzymania i konserwacji. 5.1.4 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty 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 Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%. 5.3 Przy realizacji planu należy objąć ochroną naturalne i półnaturalne ekosystemy: torfowiska, murawy, solniska, linie brzegowe wód, doliny rzeczne, źródła, źródliska; w celu zapewnienia trwałości i różnorodności genetycznej dzikich roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami szczegółowymi dotyczącymi ochrony przyrody oraz rozporządzeniami w tym zakresie dotyczącymi gatunków dziko występujących roślin, zwierząt oraz grzybów objętych ochroną.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 6.1 Obszar położony jest w obrębie historycznego zespołu zabudowy zagrodowej wpisanej do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej graficznie na rysunku planu. Projektowana zabudowa powinna nawiązywać do historycznego układu ruralistycznego

	zabudowy zagrodowej kształtowanej wokół czworokątnego podwórza oraz utrzymywać charakter architektury historycznego zespołu. 6.2 Obszar położony jest w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Kolnik, wpisanej do wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym. 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 W obszarze zlokalizowane są obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu które podlegają zachowaniu i ochronie: 6.3.1Ochronie podlegają historyczne, tradycyjne: bryła budynku, 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 6.3.3Wszelkie 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 wydzielenie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY 8.1 Zabudowa mieszkaniowa istniejąca w formie budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków. Działania inwestycyjne na obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, realizować na zasadach określonych w pkt.6.3. 8.2 Parametry i wskaźniki dla zabudowy projektowanej o funkcji innej niż mieszkaniowa: 8.2.1 Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy: Max. 2 kondygnacje. Zakaz realizacji piwnic. Max wysokość 10m; nie dotyczy urządzeń związanych z technologią produkcji (np.silosy, podajniki itp.) 8.2.2 Dachy: Dach główny - dwuspadowy. Kąt nachylenia połaci dachowej od 10^0do 45^0: 8.3 Kształtowanie formy architektonicznej: Formę architektoniczną należy kształtować w nawiązaniu do tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie działki. 8.4 Zabudowa o funkcji towarzyszącej i obiekty małej architektury: Zabudowę towarzyszącą realizować z zachowaniem harmonijnych form dla całego zespołu zabudowy w obrębie działki. 8.5 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w miejscach oznaczonych na rysunku planu (nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących) zachowując odległości: 19m od południowej granicy terenu; 11m od zachodniej granicy terenu; od strony wschodniej - równo ze ścianą istniejącego budynku.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW Wzdłuż linii energetycznych napowietrznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 m (po 7 od osi linii),. Zagospodarowanie terenu, zabudowę, nasadzenia zieleni wysokiej itp. w obszarze ograniczeń należy realizować w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się przełożenie linii napowietrznych.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI 10.1 Zakaz podziału terenu na działki budowlane. 10.2 Dopuszcza się regulację granic i podział terenu dla potrzeb infrastruktury technicznej i uzbrojenia (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych oraz w zakresie regulacji granic dla sąsiadujących nieruchomości.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, o których mowa w pkt. 7 i 10.
12.	KOMUNIKACJA 12.1 Dojazd z istniejącej drogi dojazdowej zlokalizowanej poza obszarem planu - ul. Dębowej. 12.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: - min. 2 miejsca postojowe/100 m2 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. Ścieki z budynków inwentarskich: Do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Wody opadowe: Powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Ścieki deszczowe: Ścieki deszczowe należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach i odprowadzić je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych itp. po uzyskaniu stosownych decyzji administracyjnych. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii cieplnej. Energetyka: Z sieci energetycznej. Utylizacja odpadów stałych: Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na składowisko odpadów, z którego korzysta gmina, zgodnie z przepisami odrębnymi. Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia w siec teletechniczną, telekomunikacyjną itp.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się
15.	STAWKA PROCENTOWA 30%

16.	INNE USTALENIA PLANU Dopuszcza się 1 budynek mieszkalny na działce.

1.	KARTA TERENU Nr 2 Wieś Kolnik 1/1320-06-11/PP/II
2.	PRZEZNACZNIE TERENU MN,U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
3.	Nr STREFY 2.MN,U POWIERZCHNIA 0,88 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w punkcie 8.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Ochronie podlegają: istniejąca zieleń (zadrzewienia, zakrzewienia), cieki wodne naturalne i rowy melioracyjne oraz systemy drenarskie. 5.1.1 Istniejąca zieleń należy zachować. Dopuszcza się wycinkę drzew na zasadach określonych w przepisach odrębnych. 5.1.2 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. Jednocześnie należy nie dopuścić na terenach zabudowanych do zalewania działek sąsiednich. 5.1.3 Wszelkie cieki wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne 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. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych w celu ich utrzymania i konserwacji. 5.1.4 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty 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 Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%. 5.3 Przy realizacji planu należy objąć ochroną naturalne i półnaturalne ekosystemy: torfowiska, murawy, solniska, linie brzegowe wód, doliny rzeczne, źródła, źródliska; w celu zapewnienia trwałości i różnorodności genetycznej dzikich roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami szczegółowymi dotyczącymi ochrony przyrody oraz rozporządzeniami w tym zakresie dotyczącymi gatunków dziko występujących roślin, zwierząt oraz grzybów objętych ochroną.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Obszar położony jest w obrębie strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Kolnik, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązuje ograniczenie wysokości oraz gabarytów nowej zabudowy, według ustaleń szczegółowych określonych w pkt.8.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielenie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY 8.1 Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy: Max. 2 kondygnacje. Zakaz realizacji piwnic . Max. wysokość zabudowy 9 m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku. 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: Dach główny - dwuspadowy. Kąt nachylenia połaci dachowej: a) 35° ÷45° bez ścianki kolankowej lub ze ścianką kolankową do 0,9 m b) 22˚÷ 35° z wysoką ścianką kolankową (od 0,9 m do 1,5 m) 8.4 Kształtowanie formy architektonicznej: Formę architektoniczną należy kształtować w nawiązaniu do tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie działki. 8.5 Zabudowa o funkcji towarzyszącej i obiekty małej architektury: Zabudowę towarzysząca realizować z zachowaniem harmonijnych form dla całego zespołu zabudowy w obrębie działki. 8.6 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy w miejscu oznaczonym na rysunku planu w odległości 6m od granicy z terenem 01.PT.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW Wzdłuż linii energetycznych napowietrznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 m (po 7 od osi linii). Zagospodarowanie terenu, zabudowę, nasadzenia zieleni wysokiej itp. w obszarze ograniczeń należy realizować w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Dopuszcza się przełożenie linii napowietrznych.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Dopuszcza się regulację granic i podział terenu dla potrzeb infrastruktury technicznej i uzbrojenia (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych oraz w zakresie regulacji granic dla sąsiadujących nieruchomości.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, o których mowa w pkt. 7 i 10.
12.	KOMUNIKACJA

	12.1 Dojazd z istniejących dróg dojazdowych zlokalizowanych poza obszarem planu: ul. Dębowej i drogi znajdującej się przy zachodniej granicy planu na dz. nr 61. 12.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: - min. 2 miejsca postojowe/100 m2 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. Wody opadowe: Powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Ścieki deszczowe: Ścieki deszczowe należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach i odprowadzić je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych itp. po uzyskaniu stosownych decyzji administracyjnych. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii cieplnej. Energetyka: Z sieci energetycznej. Utylizacja odpadów stałych: Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na składowisko odpadów, z którego korzysta gmina, zgodnie z przepisami ustawy o odpadach i prawem ochrony środowiska. Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia w siec teletechniczną, telekomunikacyjną itp.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się
15.	STAWKA PROCENTOWA 30%
16.	INNE USTALENIA PLANU Dopuszcza się 1 budynek mieszkalny na działce.

1.	KARTA TERENU Nr 3 Wieś Kolnik 1/1320-06-11/PP/II
2.	PRZEZNACZNIE TERENU PT Teren pasa technicznego – poszerzenie pasa drogowego
3.	Nr STREFY 01.PT POWIERZCHNIA 0,01ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Nie dotyczy
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. 5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty 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 Przy realizacji planu należy objąć ochroną naturalne i półnaturalne ekosystemy: torfowiska, murawy, solniska, linie brzegowe wód, doliny rzeczne, źródła, źródliska; w celu zapewnienia trwałości i różnorodności genetycznej dzikich roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami szczegółowymi dotyczącymi ochrony przyrody oraz rozporządzeniami w tym zakresie dotyczącymi gatunków dziko występujących roślin, zwierząt oraz grzybów objętych ochroną.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Obszar znajduje się w obrębie strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Kolnik, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielenie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń o których mowa w pkt.7
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW Nie występują.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie dotyczy.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 11.1 Szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna od1m do 1,5m 11.2 W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizacje wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej i drogowej. 11.3 Przebieg i lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich powinna być podporządkowana obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodniona z zarządcą lub właścicielem.
12.	KOMUNIKACJA

	Nie określa się.
13.	INFRASTRUKTURA Ścieki deszczowe: Powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się
15.	STAWKA PROCENTOWA 0%
16.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.

Rozdział 4.
Postanowienia końcowe

§ 8. Zobowiązuje się Wójta Gminy Pszczółki do:

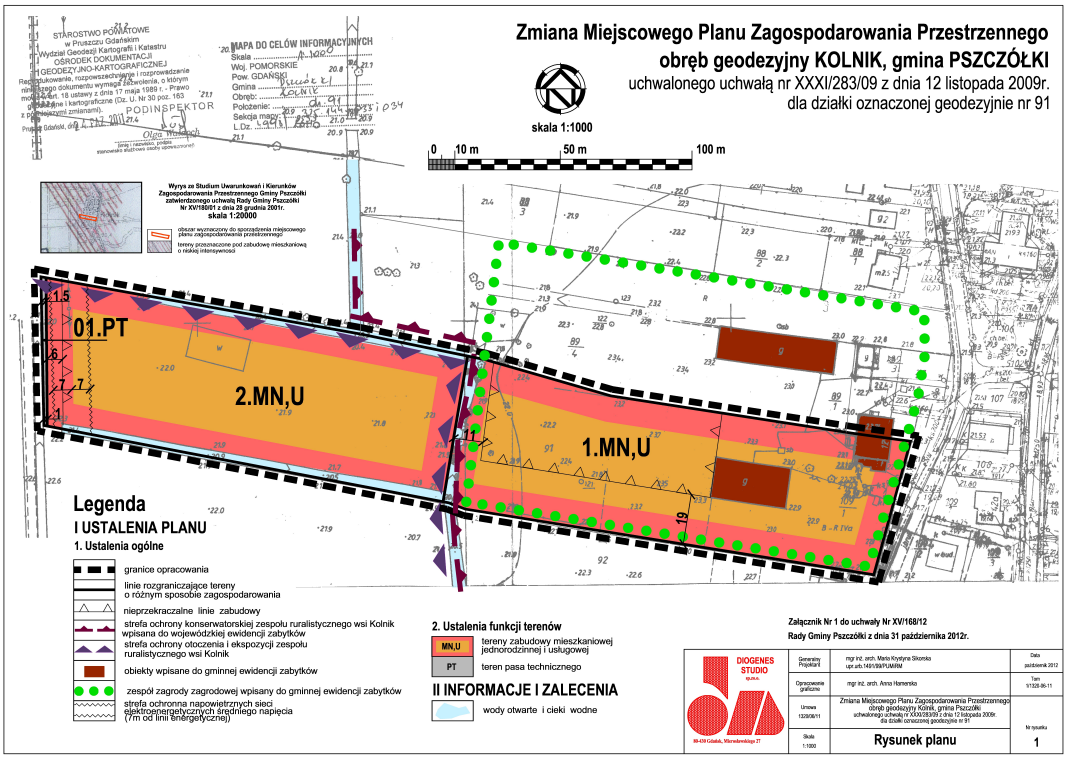
1) przedstawienia niniejszej uchwały Wojewodzie Pomorskiemu w celu ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego,

2) publikacji uchwały na stronie internetowej gminy Pszczółki.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem § 8, który wchodzi z życie z dniem podjęcia

Przewodniczący Rady

Roman Klamann


Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
obręb geodezyjny KOLNIK, gmina PSZCZÓŁKI
uchwalonego uchwałą nr XXXI/283/09 z dnia 12 listopada 2009r.
dla działki oznaczonej geodezyjnie nr 91
skala 1:1000
0 10 m 50 m 100 m
MAPA DO CELÓW INFORMACYJNYCH
01.PT
2.MN,U
1.MN,U
Legenda
I USTALENIA PLANU
1. Ustalenia ogólne
granice opracowania
linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
nieprzekraczalne linie zabudowy
strefa ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Kolnik wpisana do wojewódzkiej ewidencji zabytków
strefa ochrony otoczenia i ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Kolnik
obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
zespół zagrody zagrodowej wpisany do gminnej ewidencji zabytków
strefa ochronna napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia (7m od linii energetycznej)
2. Ustalenia funkcji terenów
MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
PT teren pasa technicznego
II INFORMACJE I ZALECENIA
wody otwarte i cieki wodne
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XV/168/12
Rady Gminy Pszczółki z dnia 31 października 2012r.
DIOGENES STUDIO
Rysunek planu
1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XV/168/12

Rady Gminy Pszczółki

z dnia 30 października 2012 r.

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

Przedmiotem opracowania jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kolnik w zakresie działki nr 91. Dla przedmiotu planu nie występuje konieczność realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, gdyż teren przylega do dróg publicznych, które są w pełni uzbrojone.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XV/168/12

Rady Gminy Pszczółki

z dnia 30 października 2012 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.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Kolnik został przyjęty uchwałą nr XXXI/283/09 z dnia 12 listopada 2009 r. W sprawie zmiany planu w zakresie linii zabudowy zwrócił się mieszkaniec Kolnika będący właścicielem działki oznaczonej nr 91, któremu zapis planu nie pozwala na realizację przedsięwzięcia związanego z planowaną działalności rolniczą. Projekt niniejszego planu opracowany został w oparciu o uchwałę nr VII/55/11 Rady Gminy Pszczółki w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kolnik, Gmina Pszczółki. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20.09.2012 r. do 12.10.2012 r. W dniu 5.10.2012 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu. Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami (ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.