UCHWAŁA NR XXII/190/16
RADY GMINY PSZCZÓŁKI

z dnia 24 listopada 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kolnik, dz. nr 223/10
oraz
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Kolnik, uchwalonego uchwałą nr XXXI/283/09 z dnia 12 listopada 2009 r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), art. 15, art. 16, art. 20, art. 27 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Gminy Pszczółki, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczółki, uchwalonego uchwałą nr XV/180/2001 z dnia 28 grudnia 2001 r.

uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kolnik, dz. ew. nr 223/10 oraz zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Kolnik uchwalonego uchwałą nr XXXI/283/09 z dnia 12 listopada 2009 r., zwane dalej „planem".

§ 2. Plan i zmiana planu obejmują obszar w granicach określonych w niżej wymienionych uchwałach:

1) nr XXXII/337/14 z dnia 5 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kolnik, działka ewidencyjna nr 223/10,
2) nr XXXII/338/14 z dnia 5 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kolnik, uchwalonego uchwałą nr XXXI/283/09 z dnia 12 listopada 2009 r.,
3) nr XXXI/328/14 z dnia 30 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kolnik, uchwalonego uchwałą nr XXXI/283/09 z dnia 12 listopada 2009 r.

§ 3. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

1) **Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy** – linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu obiektów i budowli; linie te nie dotyczą okapów i gzymsów, które mogą być wysunięte przed linie zabudowy do 0,8m oraz balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,5 m, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; linie te nie dotyczą części podziemnych budynków i budowli;
2) **Obowiązujące linie zabudowy** - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 60% szerokości elewacji budynku o funkcji wiodącej;
3) **Powierzchnia zabudowy** – powierzchnia działki zajęta przez wszystkie budynki, wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki; z wyłączeniem:
   a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
   b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, itp.;
   c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze, np. szklarnie, altany, szopy;
4) **Powierzchnia całkowita budynku –** suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z włączeniem tynków i okładzin, na poziomie posadzki pomieszczeń lub ich części o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia. Do powierzchni całkowitej nie wlicza się przykładowo powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;

5) **Powierzchnia użytkowa budynku** – powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte przez: konstrukcję, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe;

6) **Zabudowa towarzysząca** – zabudowa uzupełniająca, towarzysząca zabudowie wiodącej, tj. budynki gospodarcze, magazynowe (o powierzchni zabudowy do 200m^2), garażowe, altany, itp.;

7) **Wysokość budowli** – wysokość mierzona od poziomu terenu do górnej powierzchni przekrycia lub do najwyższego punktu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

8) **Zabudowa** – budynki.

§ 4. 1. Część terenu, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach stanowiska archeologicznego nr 1 na obszarze AZP 16-44/8 (ślady osadnictwa neolitycznego). Warunki dotyczące procesu realizacji inwestycji na terenie występowania zabytków archeologicznych regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami oraz przepisy Prawa budowlanego odnoszące się do obiektów i obszarów zabytkowych.

2. Istniejące drenaże należy bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. Ze względu na konieczność okresowej konserwacji, należy pozostawić bezpośrednio nad drenażami pas wolny od zabudowy, ogrodzeń, zadrzewień, itp. lub, w przypadku napotkania rurociągów drenarskich przy prowadzeniu wykopów pod fundamenty, należy wykonać ich obejście poza obręb wykopu.

3. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

4. Obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

5. Przez obszar planu przebiega linia kablowa (podziemna) niskiego napięcia nn-0,4kV.

6. Istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej należy przystosować do planowanego zagospodarowania.

7. Kolizje z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy przebudować lub dostosować do nowych warunków zabudowy.

8. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich w każdym terenie. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczególnym.

9. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej w każdym terenie, z wyjątkiem terenu nr 10.R/ZZ, w ilości zależnej od potrzeb. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.

10. Dopuszcza się wydzielenie terenu dla potrzeb infrastruktury technicznej i drogowej (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki, syreny alarmowe, itp.), o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych oraz dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

11. Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

12. Obszar planu znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej i w związku z tym należy realizować inwestycję zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności w zakresie zabezpieczeń akustycznych.

13. Przedmiotowy teren jest zlokalizowany w sąsiedztwie drogi krajowej nr 91 (klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego – GP) i w związku z tym:

a) obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w obowiązujących przepisach oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając spełnienie wymagań podstawowych dotyczących miedzy innymi ochrony przed hałasem i wibracjami,

b) zabudowę z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych lub wznosić budynki z zastosowaniem urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi krajowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

§ 5. 1. Wprowadza się ustalenia ogólne dla poszczególnych funkcji:

1) **MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej:**

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,

- zabudowa usługowa i rzemieślnicza w formie lokali wbudowanych lub wolnostojących budynków, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa towarzysząca,

- obiekty małej architektury,

- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.

2) **RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych:**

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa zagrodowa związana z działalnością rolniczą: budynki mieszkalne, inwentarskie i gospodarcze,

- budowle związane z rolnictwem,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- funkcja agroturystyki,

- zabudowa towarzysząca,

- obiekty małej architektury,

- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.

3) **R – teren rolniczy:**

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- uprawy rolne i ogrodnicze,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zalesienia

- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej – poza terenami położonymi na gruncie rolnym klasy III.

4) **R/ZZ – teren rolniczy – obszar zagrożony powodzią od rzeki Bielawy, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.**

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zainwestowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5) **Tereny komunikacji oraz infrastruktury technicznej:**

a) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

§ 6.

1. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW NR 1.MN,U, 2.MN,U, 3.MN,U i 4.MN,U.
1) PRZEZNACZNIE TERENU: **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej 2) POWIERZCHNIA TERENU: a) teren nr **1.MN,U** – 1,14 ha, c) teren nr **3.MN,U** – 0,17 ha, b) teren nr **2.MN,U** – 2,52 ha, d) teren nr **4.MN,U** – 0,53 ha.

3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 4 i 5,
b) wydzielenia geodezyjne w terenach 1.MN,U, 2.MN,U, 3.MN,U i 4.MN,U muszą być poprzedzone wydzieleniem i urządzeniem drogi 11.KDW,
c) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,
d) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, teren zalicza się do terenów mieszkaniowo – usługowych,
b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojść, dojazdów i miejsc postojowych,
c) na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych oraz wysoki poziom wód gruntowych, dla posadowionych obiektów na etapie projektów budowlanych konieczne jest ustalenie kategorii geotechnicznej warunków posadawiania obiektów budowlanych oraz sporządzenie oceny warunków geologiczno - inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno – inżynierskiej (zgodnie z obowiązującymi przepisami).

5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach stanowiska archeologicznego nr 1 na obszarze AZP 16-44/8 (ślady osadnictwa neolitycznego); warunki dotyczące procesu realizacji inwestycji na terenie występowania zabytków archeologicznych regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami oraz przepisy Prawa budowlanego odnoszące się do obiektów i obszarów zabytkowych.

6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
a) nie określa się.

7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy – wg rysunku planu,
b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie więcej niż 30%,
c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż 0, nie więcej niż 0,9,
d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; tj. nie więcej niż 9,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m,
f) poziom posadowienia posadzki parteru: nie więcej niż 0,5m powyżej rodzimego gruntu przy najniżej położonym wejściu do budynku,
g) dla terenów 1.MN,U i 2.MN,U dopuszcza się podpiwniczenie budynków, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4, lit. c; dla terenów 3.MN,U i 4.MN,U zakaz podpiwniczenia budynków,
h) geometria dachu:
- dachy dwuspadowe, dachy dwuspadowe z naczółkami, dachy wielospadowe z kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 30º÷45º; w przypadku dachu wielospadowego długość głównej kalenicy: min. 40% szerokości elewacji równoległej do kalenicy; dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się kąt nachylenia połaci do 30º, kalenica główna: równoległa lub prostopadła do frontu działki,
i) materiał i kolorystyka: kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości,
j) zakaz stosowania przęseł żelbetowych w ogrodzeniach,
k) dopuszcza się lokalizację szyldów o maks. pow. $2m^2$,
l) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: $900m^2$,
m) minimalna powierzchnia działki budowlanej, określona w § 6 ust. 1 pkt 7 lit. l nie dotyczy wydzieleń dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
a) nie dotyczy.

9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
a) dopuszcza się scalenie działek oraz ponowny podział,
b) szerokość frontu działki: nie mniej niż: 19m, nie więcej niż 45m,
c) minimalna powierzchnia działek budowlanych: nie mniej niż $900m^2$,
d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie określa się.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
a) dojazd z drogi krajowej nr 91 poprzez drogę wewnętrzną, dojazd za pośrednictwem istniejącego zjazdu z drogi krajowej nr 91 w km 31 +792 (strona lewa).
b) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w ilości:
- min. 2 miejsca postojowe / 100m2 powierzchni użytkowej usług,
- min. 1 miejsce postojowe/ 1 pokój noclegowy,
- min. 1 miejsce postojowe / 2 miejsca konsumenckie,
- min. 1 miejsce postojowe/ 2 zatrudnionych,
- min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
c) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
- 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

d) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
e) woda: z sieci wodociągowej,
f) 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 sieci kanalizacji sanitarnej należy bezwzględnie zlikwidować zbiorniki bezodpływowe, a obiekty podłączyć do sieci; zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
g) wody opadowe:
- odprowadzenie wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren w granicach własności, z zastosowaniem dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,

h) ogrzewanie: z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła,
i) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii,
j) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
k) gaz: z sieci gazowej, po jej rozbudowie lub gaz bezprzewodowy,
l) zagospodarowanie odpadów: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
a) nie określa się.

12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI
a) nie dotyczy.

13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
a) 30%.

2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU NR 5.RM.

1) PRZEZNACZNIE TERENU:
RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

2) POWIERZCHNIA TERENU:
a) teren nr **5.RM** – 0,18 ha,

3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 4,
b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,
c) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, teren zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej,
b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojść, dojazdów i miejsc postojowych.

5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
a) nie dotyczy.

6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
a) nie określa się.

7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie więcej niż 30%,
c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż 0, nie więcej niż 0,9,
d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
e) wysokość zabudowy:
- dla zabudowy mieszkalnej: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; tj. nie więcej niż 9,0 m,
- dla budynków inwentarskich i gospodarczych: nie więcej niż 10,0 m,

f) poziom posadowienia posadzki parteru: nie więcej niż 0,5m powyżej rodzimego gruntu przy najniżej położonym wejściu do budynku,
g) zakaz podpiwniczenia budynków,
h) geometria dachu:
- dachy dwuspadowe, dachy dwuspadowe z naczółkami, dachy wielospadowe z kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci

dachu, kąt nachylenia połaci 30º÷45º; w przypadku dachu wielospadowego długość głównej kalenicy: min. 40% szerokości elewacji równoległej do kalenicy; kalenica główna: równoległa lub prostopadła do frontu działki,
- dla budynków inwentarskich i gospodarczych: kąt nachylenia połaci 20º÷45º,
i) materiał i kolorystyka: kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości,
j) zakaz stosowania przęseł żelbetowych w ogrodzeniach,
k) dopuszcza się lokalizację szyldów o maks. pow. 2m^2.

8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
a) nie dotyczy.

9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
a) nie określa się.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
a) dojazd z drogi krajowej nr 91 poprzez drogę wewnętrzną, dojazd za pośrednictwem istniejącego zjazdu z drogi krajowej nr 91 w km 31 +792 (strona lewa),
b) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w ilości:
- min. 2 miejsca postojowe / 100m^2 powierzchni użytkowej usług,
- min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
c) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
- 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
d) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
e) woda: z sieci wodociągowej,
f) 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 sieci kanalizacji sanitarnej należy bezwzględnie zlikwidować zbiorniki bezodpływowe, a obiekty podłączyć do sieci; zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
g) wody opadowe:
- odprowadzenie wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren w granicach własności, z zastosowaniem dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,
h) ogrzewanie: z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła,
i) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii,
j) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
k) gaz: z sieci gazowej, po jej rozbudowie lub gaz bezprzewodowy,
l) zagospodarowanie odpadów: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
a) nie określa się.

12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI
a) nie dotyczy.

13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
a) 0%.

3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW NR 6.R ÷ 9.R

1) PRZEZNACZNIE TERENU:
R – teren rolniczy

2) POWIERZCHNIA TERENU:
a) teren nr **6.R** – 0,29 ha, c) teren nr **8.R** – 0,23 ha,
b) teren nr **7.R** – 0,32 ha, d) teren nr **9.R** – 0,34 ha.

3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
a) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,
b) wydzielenia geodezyjne w terenach 6.R ÷ 9.R muszą być poprzedzone wydzieleniem i urządzeniem drogi 11.KDW.

4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
a) nie dotyczy.

5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
a) nie dotyczy.

6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
a) nie określa się.

7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
a) nie określa się.

8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
a) teren częściowo położony jest w obszarze zagrożonym powodzią od rzeki Bielawy, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat – oznaczony na rysunku planu.

9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
a) nie określa się.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
a) dojazd z drogi krajowej nr 91 poprzez drogę wewnętrzną, dojazd za pośrednictwem istniejącego zjazdu z drogi krajowej nr 91 w km 31 +792 (strona lewa).

11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
a) nie określa się.

12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI
a) nie dotyczy.

13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
a) 0%.

4. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU NR 10.R/ZZ

1) PRZEZNACZNIE TERENU:
R/ZZ – teren rolniczy– obszar szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Bielawy.

2) POWIERZCHNIA TERENU:
a) teren nr **10.R/ZZ** – 0,96 ha.

3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
a) zainwestowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami lub po uzyskaniu zgody na odstępstwo,
b) teren graniczy z rzeką Bielawą i w związku z tym, przy planowaniu zainwestowania działki sąsiadującej z rzeką należy wzdłuż jej górnych krawędzi skarpy zachować pas gruntu o szerokości min. 5 m, wolny od lokalizacji płotów oraz nasadzeń drzew i krzewów, niezbędny do wykonywania sprzętem prac konserwacyjnych.

4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
a) nie dotyczy.

5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
a) nie dotyczy.

6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
a) nie określa się.

7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
a) nie określa się.

8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
a) teren położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Bielawy, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – oznaczony na rysunku planu, zagospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy

Prawo wodne lub po uzyskaniu zgody na odstępstwo.

9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
a) nie określa się.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
a) nie określa się.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
a) nie określa się.

12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI
a) nie dotyczy.

13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
a) 0%.

5. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU NR 11.KDW.

1) PRZEZNACZNIE TERENU
KDW – teren drogi wewnętrznej

2) POWIERZCHNIA TERENU:
a) teren nr **11.KDW** – 0,99 ha.

3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 5 pkt 4 i 5,
b) wydzielenia geodezyjne w terenach: 1.MN,U ÷ 4.MN,U, 6.R ÷ 9.R muszą być poprzedzone wydzieleniem i urządzeniem drogi 11.KDW,
c) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
a) na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych oraz wysoki poziom wód gruntowych, dla posadowionych obiektów na etapie projektów budowlanych konieczne jest ustalenie kategorii geotechnicznej warunków posadawiania obiektów budowlanych oraz sporządzenie oceny warunków geologiczno - inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno – inżynierskiej (zgodnie z obowiązującymi przepisami).

5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach stanowiska archeologicznego nr 1 na obszarze AZP 16-44/8 (ślady osadnictwa neolitycznego); warunki dotyczące procesu realizacji inwestycji na terenie występowania zabytków archeologicznych regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami oraz przepisy Prawa budowlanego odnoszące się do obiektów i obszarów zabytkowych.

6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
a) nie określa się.

7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
a) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m, wg rysunku planu,
b) dopuszcza się lokalne zawężenia parametrów zewnętrznych drogi, określonych w obowiązujących przepisach, w zależności od lokalnych warunków.

8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
a) nie dotyczy.

9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
a) nie określa się.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w kanałach technologicznych, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
b) wody opadowe: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I

UŻYTKOWANIA TERENÓW
a) nie określa się.

12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI
a) nie dotyczy.

13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
a) 0%.

§ 7. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:

1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 (załącznik nr 1);

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu i zmiany planu (załącznik nr 2);

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 8. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

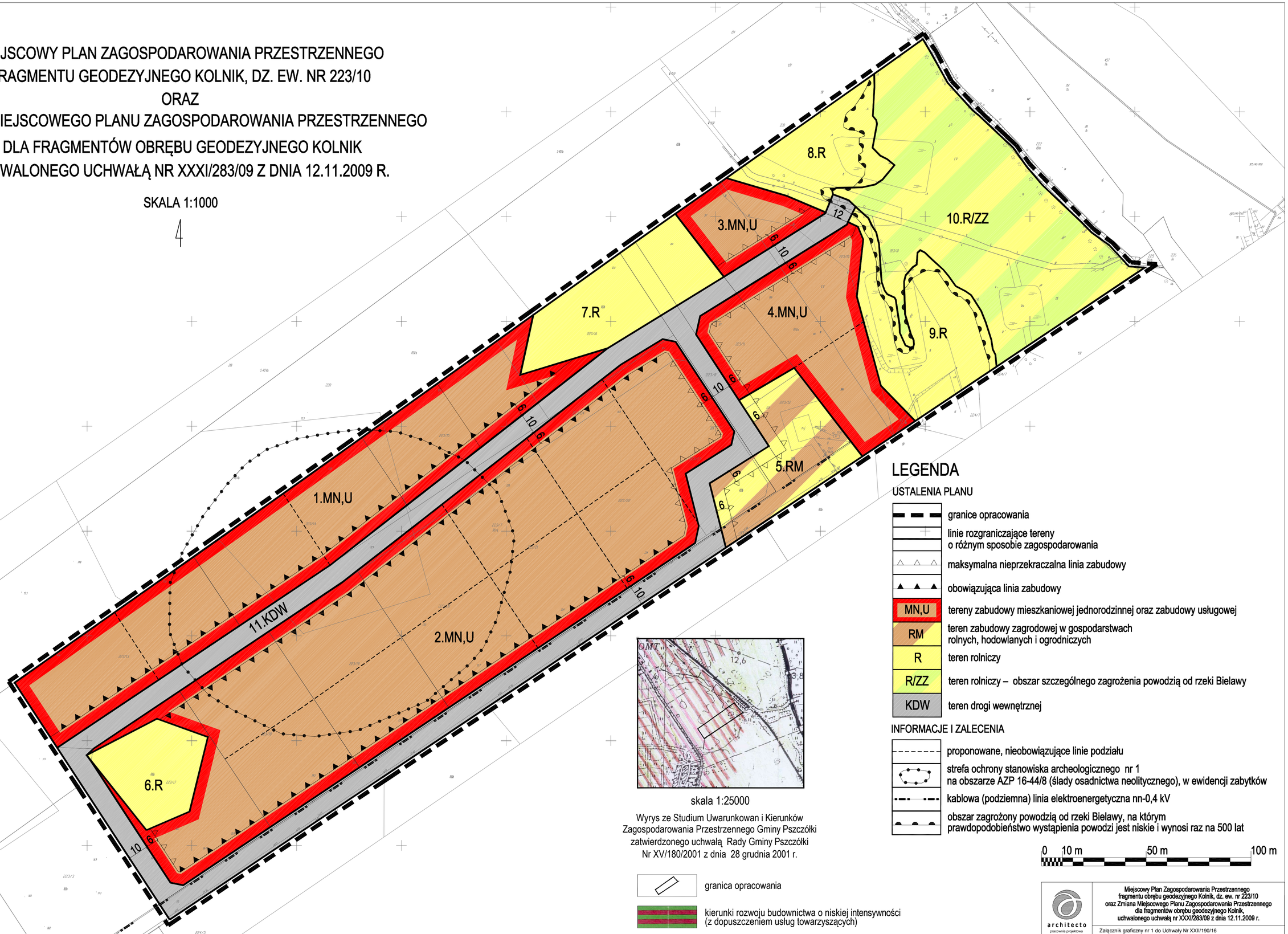
Przewodnicząca Rady Gminy

Halina Ostrowska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU GEODEZYJNEGO KOLNIK, DZ. EW. NR 223/10 ORAZ ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU GEODEZYJNEGO KOLNIK UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XXXI/283/09 Z DNIA 12.11.2009 R.

SKALA 1:1000

4



skala 1:25000

Wyrys ze Studium Uwarunkowan i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pszczółki zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Pszczółki Nr XV/180/2001 z dnia 28 grudnia 2001 r.

granica opracowania

kierunki rozwoju budownictwa o niskiej intensywności (z dopuszczeniem usług towarzyszących)

LEGENDA

USTALENIA PLANU

- granice opracowania
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- MN,U — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej
- RM — teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- R — teren rolniczy
- R/ZZ — teren rolniczy – obszar szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Bielawy
- KDW — teren drogi wewnętrznej

INFORMACJE I ZALECENIA

- proponowane, nieobowiązujące linie podziału
- strefa ochrony stanowiska archeologicznego nr 1 na obszarze AZP 16-44/8 (ślady osadnictwa neolitycznego), w ewidencji zabytków
- kablowa (podziemna) linia elektroenergetyczna nn-0,4 kV
- obszar zagrożony powodzią od rzeki Bielawy, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat

0 10 m 50 m 100 m

architecto
pracownia projektowa
ul. Wasowskiego 12/36
80-225 Gdańsk
tel. 58 355 62 15
www.architecto.pl

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kolnik, dz. ew. nr 223/10 oraz Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Kolnik, uchwalonego uchwałą nr XXXI/283/09 z dnia 12.11.2009 r.

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr XXII/190/16
Rady Gminy Pszczółki z dnia 24 listopada 2016 r.

autorzy planu:
mgr inż. arch. Magda Rosenbajger-Chojnowska

Skala 1:1000

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXII/190/16
Rady Gminy Pszczółki
z dnia 24 listopada 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kolnik, dz. ew. nr 223/10 oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Kolnik uchwalonego uchwałą nr XXXI/283/09 z dnia 12.11.2009 r.

1. Plan był wykładany do publicznego wglądu w dniach od 30.05.2016 r. do 28.06.2016 r.

2. Termin wnoszenia uwag do planu został wyznaczony do dnia 12.07.2016 r.

3. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie wyznaczonym do składania uwag, uwag nie wniesiono.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXII/190/16
Rady Gminy Pszczółki
z dnia 24 listopada 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kolnik, dz. ew. nr 223/10 oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Kolnik uchwalonego uchwałą nr XXXI/283/09 z dnia 12.11.2009 r.

Na skutek ustaleń planu nie wystąpią nakłady na infrastrukturę techniczną.

UZASADNIENIE

1. **Sposób realizacji w uchwale wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Planowane zagospodarowanie terenu stanowi harmonijną całość oraz uwzględnia wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Teren przeznaczony jest pod funkcję zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz terenów rolniczych, w tym obszar szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Bielawy i drogi wewnętrznej. Forma architektury planowanej na przedmiotowym terenie, zgodnie z ustaleniami planu, będzie kształtowana w nawiązaniu do tradycyjnej zabudowy.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla poszczególnych terenów zawarte są odpowiednio w § 6 ust. 1 pkt 3 oraz w § 6 ust. 2 pkt 3. Ponadto, w § 6 ust. 1 pkt 7 oraz w § 6 ust. 2 pkt 7, zawarte są ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan w § 6 ust. 1 pkt 3 i w § 6 ust. 2 pkt 3 określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 6 ust. 1 pkt 4 i w § 6 ust. 2 pkt 4 – zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, a w § 6 ust. 1 pkt 7 oraz w § 6 ust. 2 pkt 7 – parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy. Ponadto, w § 4 ust. 2, 3, 4 określono konieczność ochrony siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, ukształtowania terenu oraz środowiska gruntowo-wodnego.

Zgodnie z ww. ustaleniami, plan zapewnia zachowanie, na przedmiotowym terenie, walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan jest sporządzony w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 – Prawo ochrony środowiska oraz ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

W § 6 ust. 1 pkt 4 i w § 6 ust. 2 pkt 4, plan określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Ponadto w § 4 ust. 2, 3, 4 plan ustala wymóg ochrony środowiska gruntowo-wodnego oraz roślin, zwierząt i grzybów.

Część terenu objętego przedmiotowym planem jest położony na gruncie klasy III. W toku procedury planistycznej zwrócono się do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z prośbą o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze. Decyzją nr GZ.tr.057-602-745/15 z dnia 18.04.2016 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na przeznaczenie terenów rolnych klasy III na cele nierolnicze. W związku z powyższym grunty klasy III zostały przeznaczone w planie pod tereny rolnicze: 6.R i 7.R oraz teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – 5.RM.

Na przedmiotowym terenie nie występują grunty leśne podlegające ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Plan jest sporządzony w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Plan w § 4 ust. 1 oraz w § 6 ust. 1 pkt 5, § 6 ust. 5 pkt 5 określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Plan w § 6 ust. 1 pkt 4, § 6 ust. 2 pkt 4, § 6 ust. 1 pkt 10, § 6 ust. 2 pkt 10 oraz w § 4 ust. 12, § 4 ust. 13 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględnione są w § 6 ust. 1 pkt 10, § 6 ust. 2 pkt 10.

W celu zapobieżenia ewentualnym skutkom powodzi i podtopień w planie wyznaczono teren 10.R/ZZ – teren rolniczy – obszar szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Bielawy oraz obszar zagrożony powodzią od rzeki Bielawy, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, dla

których określono szczegółowe warunki zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan, ustalając sposób przeznaczenia terenów, uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.

Przestrzeń obszaru planu jest wykorzystana w sposób optymalny: pod zabudowę mieszkaniowo-usługową przeznaczony jest teren położony w drugiej linii zabudowy od drogi krajowej nr 91, przy drodze wewnętrznej. Ponadto przedmiotowy teren graniczy od strony południowo-zachodniej z terenem rolniczym, przeznaczonym w aktualnie obowiązującym miejscowym planie pod funkcję zabudowy mieszkaniowo-usługowej, za którym przebiega droga krajowa nr 91.

7) Prawo własności

Na przedmiotowym terenie występują grunty własności prywatnej. Plan miejscowy w swoich ustaleniach, uwzględnia potrzeby właściciela terenu przy zachowaniu zgodności z przepisami prawa.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na przedmiotowym terenie nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne. Plan w § 4 ust. 11 zawiera ustalenie dotyczące bezpieczeństwa państwa.

Plan uzyskał pozytywne uzgodnienie od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

9) Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby lokalnej społeczności przeznaczając pod zabudowę mieszkaniowo-usługową teren położony w drugiej linii zabudowy od drogi krajowej nr 91, przy drodze wewnętrznej, w sąsiedztwie terenu rolniczego przeznaczonego w aktualnie obowiązującym miejscowym planie pod funkcję zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Przedmiotowy plan położony jest w granicach terenu przeznaczonego na ten cel w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki.

Do projektu planu nie wpłynęły wnioski, ani uwagi od osób prywatnych na etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu. Można więc wnioskować, że plan został sporządzony w sposób optymalny również z punktu widzenia właścicieli działek sąsiednich.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan w § 4 ust. 5, 6, 7, 8, 9, 10 oraz w § 6 ust. 1 pkt 10, § 6 ust. 2 pkt 10, § 6 ust. 5 pkt 10 zawiera zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Wójt zagwarantował społeczeństwu udział w pracach nad planem miejscowym:

- dnia 30.04.2015 r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
- dnia 24.04.2015 r. na gminnej tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Pszczółki wywieszono obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
- dnia 28.04.2015 na gminnej tablicy ogłoszeń we wsi Kolnik wywieszono obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
- dnia 20.05.2016 r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
- dnia 20.05.2016 r. na gminnej tablicy ogłoszeń wywieszono obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
- dnia 20.05.2016 r. na stronie internetowej – Biuletyn Informacji Publicznej zostało zamieszczone obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt, na każdym etapie opracowywania planu, zachowywał jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Dotyczy to w szczególności etapów, które związane są z udziałem społeczeństwa, co wykazano w punkcie 11.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan w § 6 ust. 1 pkt 10 zawiera zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę, co przełoży się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

14) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi

Teren objęty planem stanowią grunty własności prywatnej.

Teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz terenów rolniczych, w tym obszar szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Bielawy i drogi wewnętrznej.

Do projektu planu nie wpłynęły wnioski, ani uwagi osób prywatnych na etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu. Można więc wnioskować, że plan został sporządzony w sposób optymalny również z punktu widzenia właścicieli działek sąsiednich.

15) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Obszar opracowania planu położony jest we wschodniej części obrębu ewidencyjnego Kolnik, w pasie terenów pomiędzy drogą krajową nr 91 a szlakiem kolejowym Gdańsk – Tczew. Przedmiotowy teren od strony północno-wschodniej graniczy z łąkami oraz rzeką Bielawą, za którymi znajduje się teren PKP, od strony południowo-wschodniej – z terenami rolniczymi i łąkami, od strony południowo-zachodniej z terenem rolniczym, przeznaczonym w aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod funkcję zabudowy mieszkaniowo-usługowej, za którym przebiega droga krajowa nr 91, od strony północno-zachodniej z sadem i łąkami.

Część terenu przedmiotowego planu – obszar działek nr 223/7, 223/8, 223/9, objęta jest aktualnie obowiązującym planem miejscowym, zatwierdzonym uchwałą nr XXXI/283/09 z dnia 12 listopada 2009 r. W planie tym, teren przeznaczony był pod funkcję 25.R,RM – tereny rolnicze z możliwością realizacji zabudowy zagrodowej.

Zmiana obowiązującego planu dotyczy zmiany przeznaczenia terenu na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

Obszar działki nr 223/10 nie jest objęty aktualnie obowiązującym planem miejscowym.

Wykładnią polityki przestrzennej gminy Pszczółki jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczółki, zatwierdzone uchwałą nr XV/180/2001 z dnia 28 grudnia 2001 r. Według ustaleń studium przedmiotowy obszar położony jest w terenie oznaczonym jako kierunki rozwoju budownictwa o niskiej intensywności (z dopuszczeniem usług towarzyszących).

Wg ustaleń planu, przedmiotowy teren przeznaczony jest pod funkcję terenów mieszkaniowo – usługowych, zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz terenów rolniczych, w tym obszar szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Bielawy i drogi wewnętrznej.

Ustalenia projektu zmiany planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki.

2. **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

1) Dla gminy Pszczółki obowiązuje „Uchwała w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczółki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Pszczółki" Nr XXXII/340/14 z dnia 5 listopada 2014 r. Zgodnie z punktem „7. Wnioski. podpunkt 6., w aktualnej sytuacji przystąpienia do sporządzenia nowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki realizowane są zgodnie z ustaleniami zawartymi w projektowanym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczółki."

3. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Ustalenia planu nie spowodują wzrostu wydatków z budżetu gminy ani wzrostu wpływów do budżetu gminy.