

**UCHWAŁA NR VII/105/03**  
**Rady Gminy Pszczółki**  
**z dnia 29 sierpnia 2003r**

*w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego Gminy Pszczółki dla działki o numerze ew.165 w  
miejscowości Różyny.*

Na podstawie art. 26 w związku z art. 7, art.8 ust.1-3,art. 9-11, art.18 i art.28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz.139 zm.: z 1999r. Nr 41, poz.412, Nr 111, poz.1279, z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 wraz z późn. zm.), art.18 ust.2 pkt. 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74, zm.: z 1996r. Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz.496, Nr 132, poz.622, z 1997r. Nr 9, poz.43, Nr 106, poz. 679, Nr 107,poz.686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz.775, z 1998r. Nr 155, poz. 1014, nr 162, poz.1126, z 2000r. Nr 26, poz.306, Nr 48, poz. 552, Nr 62, poz. 718, Nr 88, poz.989, Nr 95, poz.1041)

na wniosek Wójta Gminy, Rada Gminy Pszczółki uchwała, co następuje:

**§1**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
dla działki o numerze ew. 165 w miejscowości Różyny w Gminie Pszczółki.

**1. Teren o powierzchni 16.4400ha przeznacza się na funkcję:**

- 1) mieszkaniową jednorodzinną (określenie w załączniku graficznym symbolem MN7),
- 2) mieszkaniowo - usługową (określenie w załączniku graficznym symbolem MN3/U, MN4/U MN5/U) w formach zabudowy jednorodzinnej w układzie wolno stojącym z dopuszczeniem bliźniaczej; dopuszczalny maksymalny procent udziału funkcji usługowej 30%,
- 3) mieszkaniowo - usługową - usług rzemiosła (określenie w załączniku graficznym symbolem MN1/U/UR, MN2/U/UR) w formach zabudowy jednorodzinnej w układzie wolno stojącym z dopuszczeniem bliźniaczej, dopuszczalny maksymalny procent udziału funkcji:
  - a) usługowej 30%,
  - b) usług rzemiosła 30%,
  - c) mieszkaniowej - nie określa się,
- 4) usługowo - usług rzemiosła - mieszkaniową (określenie w załączniku graficznym symbolem U/UR/MN6); preferowany układ zabudowy zbliżony do form zabudowy jednorodzinnej w układzie wolno stojącym z dopuszczeniem bliźniaczej,
- 5) dopuszczalny maksymalny procent udziału funkcji:
  - a) usługowej 50%,
  - b) usług rzemiosła 50%,
  - c) mieszkaniowej - nie określa się,
- 6) zieleni urządzonej (określenie w załączniku graficznym symbolem ZU),
- 7) komunikację - drogę dojazdową (określenie w załączniku graficznym symbolem K1, K2, K3, K4, K5, K6, K7, K8),
- 8) elektroenergetykę (określenie w załączniku graficznym symbolem EE).

**2. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) obligatoryjna linia zabudowy dla wszystkich typów budynków w odległości 6m od granicy terenu:
  - a) MN3/U i K5
  - b) MN3/U i K6
  - c) MN34/U i K6
  - d) U/UR/MN6 i K6
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich typów budynków w odległości:

- a) 8m od granicy terenu:
  - (1) MN1/U/UR i drogi dz. nr ew. 158/8
  - (2) MN2/U/UR i drogi dz. nr ew. 158/8
  - (3) U/UR/MN6 i drogi dz. nr ew. 158/8
- b) 6m od granicy terenu MN1/U/UR i K1
- 3) maksymalny procent zabudowy 30%,
- 4) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynków w formach zabudowy jednorodzinnej w układzie wolno stojącym z dopuszczeniem bliźniaczej: minimalnie 1 pełna kondygnacja oraz poddasze użytkowe, maksymalnie 2 pełne kondygnacje oraz poddasze użytkowe,
- 5) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynków: minimalnie 7m całkowitej wysokości budynku, maksymalnie 10m całkowitej wysokości budynku,
- 6) dopuszczalna najniższa krawędź połaci dachowej - okap - na wysokości 2m od poziomu terenu,
- 7) maksymalna wysokość posadzki parteru max. 0,5m od poziomu gruntu;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 9) dachy dla wszystkich typów budynków: symetryczne dwuspadkowe lub naczółkowe,
- 10) dopuszczalne spadki dachów: dla dachów półpłaskich na ścianie kolankowej od 21 do 30 stopni, dla pozostałych form od 40 do 50 stopni,
- 11) dopuszcza się wybudówki i lukarna o dachach symetrycznych, dwuspadowych z dopuszczeniem dachów naczółkowych,
- 12) wszystkie obiekty powinny nawiązywać do cech architektury regionalnej - do wykończenia elewacji preferowane są materiały ceramiczne cegłopodobne, takie jak cegła licowa, klinkier; zakaz stosowania sidingu winylowego do wykończenia elewacji; do pokrycia dachów - preferowane materiały ceramiczne i dachówkopodobne, a dla dachów półpłaskich papa termozgrzewalna, czarna.

### **3. Zasady obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa w zakresie komunikacji w oparciu o drogi:
  - a) K6 (min. szerokość 12m w liniach rozgraniczających),
  - b) K1, K5, K7, K8 (min. szerokość 10m w liniach rozgraniczających),
  - c) K2, K3, K4 (min. szerokość 8m w liniach rozgraniczających),
  - d) z drogi dz. nr ew. 158/8 (droga powiatowa) - dla obszaru U/UR/MN6,
- 2) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych w ilości odpowiadającej programowi inwestycji.

### **4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę - ze zbiorczego wodociągu komunalnego, na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci; zakaz tymczasowych metod zaopatrywania się w wodę w oparciu o indywidualne ujęcia wody dla jednej lub kilku działek,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
  - a) do zbiorczej kanalizacji sanitarnej,
  - b) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się, gromadzenie ścieków w szczelnych, monolitycznych zbiornikach bezodpływowych. Ścieki winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo. Po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy bezzwłocznie podłączyć obiekty budowlane do układu zbiorczego, a zbiorniki bezodpływowe zlikwidować. Do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego należy dołączyć długoterminową umowę ze specjalistycznym przedsiębiorstwem na odbiór ścieków ze wskazaniem miejsca zrzutu (punktu zlewnego oczyszczalni),
  - c) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji, zakazuje się lokalizacji usług i rzemiosła zużywających znaczne ilości wody i wytwarzających duże ilości ścieków,
  - d) ścieki odprowadzone do zbiorczej kanalizacji sanitarnej powinny odpowiadać wskaźnikom dopuszczalnym dla oczyszczalni je odbierającej; na terenie

- posesji, na której planuje się lokalizację usług i rzemiosła, należy przewidzieć punkt poboru ścieków do badania ich jakości przed odprowadzeniem do zbiorczej kanalizacji sanitarnej,
- 3) odprowadzenie wód opadowych:
    - a) z dachów i nawierzchni utwardzonych - powierzchniowo do gruntu w granicach własnych działek;
    - b) odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i placów manewrowych przed odprowadzeniem do gruntu winny być podczyszczone w separatorach ropopochodnych i piasku w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
    - c) po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji deszczowej ulice K1, K2, K3, K4, K5, K6, K7, K8 oraz odprowadzenie wód z pozostałych powierzchni utwardzonych należy podłączyć do jej układu,
  - 4) elektroenergetyka - z sieci energetycznej, na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci; na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę opracować koncepcję zasilania w energię elektryczną obszaru uwzględniając możliwości przystosowania istniejącej sieci elektroenergetycznej do planowanego zagospodarowania i uzgodnić z zarządcą sieci,
  - 5) stopień wykorzystania, przebudowę i rozbudowy oraz zakres ewentualnej likwidacji wewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń inżynierskich, znajdujących się na obszarze planu, określić należy, stosownie do programu inwestycji, na etapie projektu budowlanego w oparciu o szczegółowe rozwiązania projektowe, wynikające z technicznych warunków realizacji inwestycji,
  - 6) układ drenażu odwadniającego:
    - a) w przypadku natrafienia na elementy układu drenarki odwadniającej, należy na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę załączyć do dokumentacji projekt przebudowy tego układu w zakresie niezbędnym dla sprawnego jego funkcjonowania. Zakres ten należy ustalić zgodnie z odpowiednimi przepisami szczególnymi w uzgodnieniu z odpowiednim zarządcą sieci na koszt i ryzyko inwestora;
    - b) na etapie przygotowania dokumentacji budowlanej do pozwolenia na budowę tzw. natrafienie na elementy układu drenażu odwadniającego wystąpi tylko w przypadku wykazania drenarki na mapie do celów projektowych,
    - c) w przypadku natrafienia na elementy układu drenarki na etapie wykonywania robót budowlanych, wykonywanych po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, należy wykonać przebudowę tego układu uzyskując poprzednio pozwolenie na jego przebudowę w niezbędnym zakresie, stosownie do procedur wymaganych odrębnymi przepisami szczególnymi .
  - 7) dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji,
  - 8) zaopatrzenie w ciepło - indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło z zastosowaniem paliw ekologicznych,
  - 9) usuwanie odpadów stałych:
    - a) po segregacji wg grup asortymentowych w miejscu powstawania winny być zagospodarowane w miejscu ich powstawania, a tylko te, których nie można powtórnie wykorzystać należy przekazać specjalistycznemu przedsiębiorstwu w celu ich utylizacji,
    - b) odpady poprodukcyjne należy składować oddzielnie,
    - c) osady z separatorów ropopochodnych winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo.

## **5. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:**

- 1) przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę należy dokonać faktycznego wyłączenia działki z użytkowania rolniczego,
- 2) zasięg uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej winien ograniczać się do granic własności,

- 3) obiekty mieszkalne i pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanej własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- 2) na działkach przylegających do dróg obowiązuje nakaz lokalizacji jednego rzędu drzew wzdłuż granicy posesji od strony tej dróg,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 50% ogólnej powierzchni działki z czego 20% przeznaczyć należy pod zakrzewienia i zadrzewienia zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi (do powierzchni tej wlicza się obowiązkowe do zlokalizowania zadrzewień i grup zieleni),
- 4) na działkach o powierzchni powyżej 1400m<sup>2</sup> obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartej grupy drzew i krzewów zajmujących co najmniej 3% powierzchni nie mniej niż 50m<sup>2</sup>,
- 5) należy wprowadzić zadrzewienia i zakrzewienia na co najmniej 20% powierzchni ogólnej każdej działki zgodnie z warunkami siedliskowymi.

## **6. Ustalenia inne:**

- 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane zgodnie z koncepcją wskazaną w załączniku graficznym do niniejszej uchwały lub inny, przy zachowaniu zasady:
  - a) wydzielenie terenu pod funkcję komunikacji zgodnie z koncepcją wskazaną na rysunku planu
  - b) min. wielkość działki po podziale 700m<sup>2</sup>,
- 2) dla terenu MN7 dopuszcza się podział terenu przy zachowaniu zasady:
  - a) wydzielenie terenu pod funkcję komunikacji zgodnie w powiązaniu z układem drogowym wskazanym koncepcją podziału wg załącznika graficznego do niniejszej uchwały oraz z przepisami szczególnymi dotyczącymi parametrów dróg wewnętrznych;
  - b) min. wielkość działki po podziale 700m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokość frontu działki wynosi min. 25m,
  - d) dopuszcza się, po uzgodnieniu z zarządcą sieci energetycznej, wydzielenie niezbędnej do lokalizacji urządzeń obsługi sieci energetycznej działki mniejszej niż 700m<sup>2</sup>,
- 3) należy zachować wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich;

### **§2**

Integralną częścią uchwały jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1: 1000 będący jednocześnie załącznikiem graficznym niniejszej uchwały. Ustaleniami planu są wszystkie elementy wymienione w legendzie załącznika graficznego.

### **§3**

Ustalenia niniejszego planu nie określają ustaleń zawartych w §9 pkt.3, pkt.11 Uchwały nr V/43/2000 Rady Gminy w Pszczółkach z dnia 27 listopada 2000r. w sprawie przystąpienia do zmian w planie ogólnym.

### **§4**

1. Ustala się 0% stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości przez obecnego właściciela.
2. Objęte planem grunty rolne o powierzchni 16.4400ha przeznacza się na cele nierolnicze, zgodnie z powyższymi ustaleniami planu.

### **§5**

Zobowiązuje się Wójta Gminy Pszczółki do:

- 1) niezwłocznego przekazania niniejszej Uchwały Pomorskiemu Urzędowi Wojewódzkiemu w Gdańsku w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego,
- 2) umieszczenia odpisu niniejszej Uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Pszczółkach,
- 3) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan i wydawania z tych dokumentów na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im

wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art.29 ust.2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **§6**

Traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki, zatwierdzony uchwałą nr VIII/25/89 Gminnej Rady Narodowej w Pszczółkach z dnia 29.09.1989r. (Dz. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 27 poz.190 z 16.11.1989r.) oraz jego aktualizacja zatwierdzona uchwałą nr I/11/92 Rady Gminy Pszczółki z dnia 12.02.1992r. (DZ. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 17 z dnia 25.08.1992r. poz.92) wraz ze zmianami wprowadzonymi do w.w. planu zatwierdzonymi uchwałą nr XXI/136/96 Rady Gminy Pszczółki z dnia 26.11.1996r. (DZ. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 13 poz. 37 z dnia 07.04.1997r.), w zakresie dotyczącym opracowania planu.

#### **§7**

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem §5 pkt.1, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.