

UCHWAŁA NR XIII/150/2001
RADY GMINY PSZCZÓŁKI
z dnia 15 października 2001r.

w sprawie: *uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr:222, część działki 223/4, działek: 140, 141, 111/2, 237/5, 220/5, 220/31, 200, 220/19, część działek: 43/1, 43/2 i 158/8, działek: 203, 95/27, 220/33, 220/32 na terenie wsi Różyny gmina Pszczółki (zmiana do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki).*

Na podstawie art.26 i art.18 ust.3, w związku z art. 7-12, art.18-25, art. 27-29, art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999r. z późniejszymi zmianami), oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 13 poz. 74 z 1996 r. z późniejszymi zmianami) na wniosek Zarządu Gminy, Rada Gminy Pszczółki uchwała co następuje:

§ 1

Do ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki, zatwierdzonego Uchwałą nr VIII/25/89 Gminnej Rady Narodowej w Pszczółkach z dnia 29.09.1989r. (D. Urz. Woj. Gd. Nr 27 poz.190 z dnia 16.11.1989r.) wprowadza się następujące zmiany:

Na terenie wsi **Różyny**:

2. działka nr 222 o pow. 5,35 ha i część działki nr 223/4 o pow. 3,45 ha przeznaczone w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele upraw polowych i ogrodnich, przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

1.0 Ustalenia szczegółowe przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o pow. działki min. 800m² i szerokości działki min. 20,0m.

Powierzchnia zabudowana nie może przekroczyć 20% powierzchni całkowitej działki.

Wysokości budynków mieszkalnych max. 8,5m liczoną do najwyższej krawędzi dachu od poziomu posadzki parteru.

Możliwość podpiwniczenia o wysokości do max. 0,9m nad poziom terenu. Budynki gospodarcze parterowe o wysokości max. 5,0m liczonej do najwyższej krawędzi dachu od poziomu posadzki parteru.

Dachy spadziste. Bryła budynków dostosowana do architektury regionalnej i lokalnych tradycji.

1.1 Zasady obsługi komunikacyjnej

KD – tereny dróg szerokości 8,0 m i 10,0m w liniach rozgraniczających, z wyjazdem na drogi publiczne.

KD₁ – poszerzenie istniejących dróg publicznych o 4,0m w liniach rozgraniczających od strony projektowanej zabudowy.

1.2 Uzbrojenie terenu

- **zaopatrzenie w wodę** - z istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej po uzyskaniu warunków technicznych na dostawę wody i określenie punktu włączenia do sieci,
- **odprowadzenie ścieków sanitarnych**
- do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji, do szczelnych zbiorników bezodpływowych, wywożone przez specjalistyczne firmy pod warunkiem podłączenia obiektów kubaturowych do wiejskiej sieci wodociągowej,
- w momencie wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki na ścieki należy zlikwidować zgodnie z obowiązującymi przepisami, a wszystkie obiekty podłączyć do sieci,
- **odprowadzenie wód opadowych** - powierzchniowo do gruntu w granicach własnej działki,
- **usuwanie odpadów stałych** - po segregacji winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwa,
- **zaopatrzenie w ciepło** – rozwiązania indywidualne z preferencją paliw ekologicznych,
- **zaopatrzenie w energię elektryczną** z istniejącej sieci N.N. i Ś.N. po uzyskaniu warunków technicznych z zakładu energetycznego. Opracować koncepcję zasilania w energię elektryczną terenu przeznaczonego pod zabudowę, na etapie decyzji o warunkach zabudowy.

2.0 Ustalenia inne

- należy zadrzewić i zakrzewić min. 20% ogólnej powierzchni działki, gatunkami zgodnymi z warunkami siedliskowymi,
- na działkach przylegających do dróg wewnętrznych obowiązuje lokalizacja jednego rzędu drzew wzdłuż granicy posesji od strony drogi,
- na działkach o powierzchni powyżej 2000 m² obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartej grupy drzew i krzewów zajmujących min. 3% powierzchni i nie mniej niż 50 m²,

- powierzchnia aktywna przyrodniczo nie powinna być mniejsza niż 50% ogólnej powierzchni działki (do powierzchni tej zaliczyć można obowiązujące do zlokalizowania zadrzewienie i grupy zieleni),
- część działek położona w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego układu osadniczego wsi Różyny,
- zachować normatywną odległość zabudowy od gazociągu średniego ciśnienia,
- maksymalną ilość budynków mieszkalnych w oparciu o szczelne zbiorniki bezodpływowe ogranicza się do liczby 20.

6 działka nr 140 o pow. 4,02 ha i działka nr 141 o pow. 4,75 ha przeznaczone w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele upraw polowych i ogrodniczych, przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami i rzemiosłem produkcyjnym.

1.0 Ustalenia szczegółowe przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

MN/UI/UR – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i rzemiosłem produkcyjnym,

- wielkość działek dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej bez usług lub z usługami nieuciążliwymi min. 800m² o szerokości działki min. 20m,
- wielkość działek dla zabudowy jednorodzinnej z rzemiosłem produkcyjnym i usługami min. 1000 m² o szerokości działki min. 22m,
- wysokość budynków max. 10m liczoną do najwyższej krawędzi dachu od poziomu posadzki parteru,
- możliwość podpiwniczenia o wysokości max. 0,9m nad poziom terenu,
- powierzchnia zabudowana nie może przekroczyć 25% powierzchni całkowitej działki,
- dachy spadziste,
- bryła budynku dostosowana do architektury regionalnej i lokalnych tradycji,
- budynki mieszkalne właściciela działki zabezpieczyć od uciążliwego oddziaływania usług,
- obiekty mieszkalne i pomieszczenia na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu uciążliwości prowadzonej działalności produkcyjnej, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
- uciążliwości powodowane prowadzoną działalnością produkcyjną ograniczyć do granic własności terenu działki.

1.1 Zasady obsługi komunikacyjnej

KD – tereny dróg szerokości 8,0 i 10,0 m w liniach rozgraniczających z wyjazdem na drogę publiczną zakończone placikiem do zawracania 12,5 x 12,5m.

KD1 – poszerzenie istniejącej drogi publicznej o 3,0 do 4,0 m w liniach rozgraniczających od strony projektowanej zabudowy

KX – tereny przejść pieszych szerokości 3,0 i 4,0m w liniach rozgraniczających,

Zasady lokalizacji miejsc postojowych

- dla budynków jednorodzinnych bez usług na własnych działkach (garaże) oraz czasowe miejsca postojowe w obrębie ulicy projektowanej,
- dla budynków z usługami, na działkach własnych garaże, oraz czasowe miejsca postojowe w obrębie działki i 25% miejsc postojowych w zatokach przykrawężnikowych projektowanej ulicy.

1.2 Uzbrojenie terenu

- **zaopatrzenie w wodę** - z istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej, po uzyskaniu warunków technicznych na dostawę wody i określeniu punktu włączenia do sieci,
- **odprowadzenie ścieków sanitarnych**
- do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji, do szczelnych zbiorników bezodpływowych, wywożone przez specjalistyczne firmy pod warunkiem podłączenia obiektów kubaturowych do wiejskiej sieci wodociągowej,
- do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej zakazuje się lokalizacji usług i rzemiosła zużywających duże ilości wody i wytwarzające znaczne ilości ścieków,
- ścieki odprowadzane do zbiorczej kanalizacji sanitarnej winny odpowiadać dopuszczalnym wskaźnikom zanieczyszczeń dla oczyszczalni je odbierające,
- w momencie wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki na ścieki należy zlikwidować zgodnie z obowiązującymi przepisami a wszystkie obiekty podłączyć do sieci
- **odprowadzenie wód opadowych :**
- wody opadowe z terenu działek zabudowy jednorodzinnej powierzchniowo do gruntu w granicach własnej działki,

- wody opadowe z parkingów i placów manewrowych na terenie działek usługowych należy przed odprowadzeniem do gruntu podczyścić w separatorach ropopochodnych i piasku,
 - z dachów obiektów budowlanych powierzchniowo do gruntu,
 - wody opadowe z projektowanych ulic i placów utwardzonych, należy odprowadzić projektowanym systemem kanalizacji deszczowej poprzez system kanalizacji deszczowej wsi do oczyszczalni ścieków
- .
- **usuwanie odpadów stałych-**
 - po segregacji winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwa,
 - odpady komunalne należy segregować w miejscu ich powstawania i składować oddzielnie od odpadów poprodukcyjnych. Winny być zagospodarowywane w miejscu ich powstawania, a tylko te które nie można powtórnie wykorzystać należy przekazać specjalistycznym przedsiębiorstwom w celu ich utylizacji.
 - osad z separatora okresowo winien być zagospodarowywane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo, posiadające niezbędne urządzenia do transportu i utylizacji tego typu odpadów niebezpiecznych,
 - **zaopatrzenie w ciepło** – rozwiązania indywidualne z preferencją paliw ekologicznych,
 - **zaopatrzenie w energię elektryczną** z istniejącej sieci N.N. i Ś.N. po uzyskaniu warunków technicznych z zakładu energetycznego. Opracować koncepcję zasilania w energię elektryczną terenu przeznaczonego pod zabudowę, na etapie decyzji o warunkach zabudowy. Koncepcję wraz z planem uzgodnić w zakresie sieci 15KV i 0,4KV z Zakładem Energetycznym.

2.0 Ustalenia inne

- należy zadrzewić i zakrzewić co najmniej 20% ogólnej powierzchni działki, gatunkami zgodnymi z warunkami siedliskowymi, na terenie działek zabudowy jednorodzinnej i co najmniej 10% na terenie działek z usługami,
- na działkach przylegających do dróg wewnętrznych (oznaczonych na rysunku projektu planu symbolem KD) obowiązuje lokalizacja jednego rzędu drzew wzdłuż granicy posesji od strony drogi,
- na działkach o powierzchni powyżej 2000 m² obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartej grupy drzew i krzewów zajmujących min. 3% powierzchni i nie mniej niż 50 m²,
- powierzchnia aktywna przyrodniczo nie powinna być mniejsza niż 50% ogólnej powierzchni działki lub terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej i 20% dla zabudowy usługowej i rzemieślniczej (do powierzchni tej zaliczyć można obowiązujące do zlokalizowania zadrzewienie i grupy zieleni),
- teren położony częściowo w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego układu osadniczego wsi,
- zachować normatywną odległość zabudowy od istniejącego gazociągu średniego ciśnienia.
- należy wzdłuż rowów zachować 5 m pas terenu wolny od wszelkiego zainwestowania zadrzewień czy zakrzewień ponad to zakazać należy zmiany kierunku odpływu wód w rowie, ograniczenia przepływu wody poprzez budowę jakichkolwiek przeszkód w poprzek cieku, zasypywania lub zmniejszania jego przekroju poprzecznego utrudniając swobodny odpływ wody,
- maksymalna ilość obiektów mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w oparciu o szczelne zbiorniki bezodpływowe ogranicza się do liczby 20.

8 działka nr 111/2 o pow. 0,50 ha przeznaczone w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele usług oświatowych, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi i rzemiosło.

1.0 Ustalenia szczegółowe przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

MN/UH/UR – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami z zakresu handlu i rzemiosła nieuciążliwego

- wielkość działki min. 750m² o szerokości działki min. 19,0m,
- wysokość budynków max. 10,0m liczoną do najwyższej krawędzi dachu od poziomu posadzki parteru,
- możliwość podpiwniczenia o wysokości max. 0,6m nad poziom terenu,
- powierzchnia zabudowana nie może przekroczyć 25% powierzchni całkowitej działki,
- budynki gospodarcze wielkości max. 5,0 x 6,0m parterowe o wysokości max. 5,0m liczonej do najwyższej krawędzi dachu od poziomu posadzki parteru,
- dachy spadziste,
- bryła budynku dostosowana do architektury regionalnej i lokalnych tradycji,
- budynki mieszkalne właściciela działki zabezpieczyć od uciążliwego oddziaływania usług,

- obiekty mieszkalne i pomieszczenia na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
- uciążliwości powodowane prowadzoną działalnością usługową ograniczyć do granic własności terenu działki

1.1 Zasady obsługi komunikacyjnej

wjazd i wyjazd na istniejące drogi publiczne,

KD – poszerzenie istniejącej drogi publicznej o 3,0 i 4,0 m w liniach rozgraniczających od strony projektowanej zabudowy

Zasady lokalizacji miejsc postojowych

- dla budynków jednorodzinnych na własnych działkach (garaże) oraz czasowe miejsca postojowe w obrębie ulicy,
- dla budynków z usługami, na działkach własnych garaże, oraz czasowe miejsca postojowe w obrębie działki i 25% miejsc postojowych w zatokach przykrawężnikowych projektowanych ulic.

1.3 Uzbrojenie terenu

- **zaopatrzenie w wodę**-z istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej, po uzyskaniu warunków technicznych na dostawę wody i określeniu punktu włączenia do sieci,
- **odprowadzenie ścieków sanitarnych:**
- do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji, do szczelnych zbiorników bezodpływowych, wywożone przez specjalistyczne firmy pod warunkiem podłączenia obiektów kubaturowych do wiejskiej sieci wodociągowej,
- do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej zakazuje się lokalizacji usług i rzemiosła zużywających duże ilości wody i wytwarzające znaczne ilości ścieków,
- ścieki odprowadzane do zbiorczej kanalizacji sanitarnej winny odpowiadać dopuszczalnym wskaźnikom zanieczyszczeń dla oczyszczalni je odbierające,
- w momencie wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki na ścieki należy zlikwidować zgodnie z obowiązującymi przepisami a wszystkie obiekty podłączyć do sieci,
- **odprowadzenie wód opadowych :**
- wody opadowe z terenu działek zabudowy jednorodzinnej powierzchniowo do gruntu w granicach własnej działki,
- wody opadowe z parkingów i placów manewrowych na terenie działek usługowych należy przed odprowadzeniem do gruntu podczyścić w separatorach ropopochodnych i piasku,
- z dachów obiektów budowlanych powierzchniowo do gruntu,
- **usuwanie odpadów stałych:**
- po segregacji winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwa,
- odpady komunalne należy segregować w miejscu ich powstawania i składować oddzielnie od odpadów poprodukcyjnych. Winny być zagospodarowywane w miejscu ich powstawania, a tylko te które nie można powtórnie wykorzystać należy przekazać specjalistycznym przedsiębiorstwom w celu ich utylizacji,
- osad z separatora okresowo winien być zagospodarowywane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo, posiadające niezbędne urządzenia do transportu i utylizacji tego typu odpadów niebezpiecznych,
- **zaopatrzenie w ciepło** – rozwiązania indywidualne z preferencją paliw ekologicznych,
- **zaopatrzenie w energię elektryczną** z istniejącej sieci N.N. i Ś.N. po uzyskaniu warunków technicznych z zakładu energetycznego. Opracować koncepcję zasilania w energię elektryczną terenu przeznaczonego pod zabudowę, na etapie decyzji o warunkach zabudowy. Usunięcie kolizji z istniejącą siecią energetyczną winno odbywać się kosztem i staraniem inwestorów z którymi ta sieć koliduje.

2.0 Ustalenia inne

- należy zadrzewić i zakrzewić co najmniej 20% ogólnej powierzchni działki zabudowy jednorodzinnej i co najmniej 10% ogólnej powierzchni działki zabudowy mieszkaniowej z usługami, gatunkami zgodnymi z warunkami siedliskowymi,
- na działkach przylegających do drogi wewnętrznej obowiązuje lokalizacja jednego rzędu drzew wzdłuż granicy posesji od strony drogi,
- na działkach o powierzchni powyżej 1000 m² obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartej grupy drzew i krzewów zajmujących min. 3% powierzchni i nie mniej niż 30 m²,

- powierzchnia aktywna przyrodniczo nie powinna być mniejsza niż 50% ogólnej powierzchni działki lub terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej i 20% dla zabudowy usługowej i rzemieślniczej (do powierzchni tej zaliczyć można obowiązujące do zlokalizowania zadrzewienie i grupy zieleni),
- teren położony w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego układu osadniczego wsi,
- zachować normatywną odległość zabudowy od linii energetycznej wysokiego napięcia i gazociągu średniego ciśnienia.

9 działka nr 237/5 o pow. 1,30 ha przeznaczona w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele upraw polowych, przeznaczona się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi i rzemiosło.

1.0 Ustalenia szczegółowe przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

MN/UI/UR – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i rzemiosłem i adaptacją zabudowy istniejącej z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy,

- wielkość działki min. 1000m²
- wysokość budynków max. 10,0m liczoną do najwyższej krawędzi dachu od poziomu posadzki parteru,
- możliwość podpiwniczenia o wysokości max. 0,6m nad poziom terenu,
- powierzchnia zabudowana nie może przekroczyć 25% powierzchni całkowitej działki,
- dachy spadziste,
- bryła budynku dostosowana do architektury regionalnej i lokalnych tradycji,
- budynki mieszkalne właściciela działki zabezpieczyć od uciążliwego oddziaływania usług,
- obiekty mieszkalne i pomieszczenia na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu uciążliwości prowadzonej działalności, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
- uciążliwości powodowane prowadzoną działalnością usługową ograniczyć do granic własności terenu działki

1.1 Zasady obsługi komunikacyjnej

KD – tereny dróg szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających z wyjazdem na istniejące drogi publiczne,

1.2 Uzbrojenie terenu

- **zaopatrzenie w wodę**-z istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej, po uzyskaniu warunków technicznych na dostawę wody i określeniu punktu włączenia do sieci,
- **odprowadzenie ścieków sanitarnych**
- do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji, do szczelnych zbiorników bezodpływowych, wywożone przez specjalistyczne firmy pod warunkiem podłączenia obiektów kubaturowych do wiejskiej sieci wodociągowej,
- do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej zakazuje się lokalizacji usług i rzemiosła zużywających duże ilości wody i wytwarzające znaczne ilości ścieków,
- ścieki odprowadzane do zbiorczej kanalizacji sanitarnej winny odpowiadać dopuszczalnym wskaźnikom zanieczyszczeń dla oczyszczalni ścieków je odbierające,
- w momencie wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki na ścieki należy zlikwidować zgodnie z obowiązującymi przepisami a wszystkie obiekty podłączyć do sieci,
- **odprowadzenie wód opadowych :**
- wody opadowe z terenu działek zabudowy jednorodzinnej powierzchniowo do gruntu w granicach własnej działki,
- wody opadowe z parkingów i placów manewrowych na terenie działek usługowych należy przed odprowadzeniem do gruntu podczyścić w separatorach ropopochodnych i piasku,
- z dachów obiektów budowlanych powierzchniowo do gruntu,
- wody opadowe z projektowanych ulic, należy odprowadzić projektowanym systemem kanalizacji deszczowej poprzez system kanalizacji deszczowej wsi do oczyszczalni ścieków ,
- **usuwanie odpadów stałych:**
- po segregacji winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwa,
- odpady komunalne należy segregować w miejscu ich powstawania i składować oddzielnie od odpadów poprodukcyjnych. Winny być zagospodarowywane w miejscu ich powstawania, a tylko te które nie można powtórnie wykorzystać należy przekazać specjalistycznym przedsiębiorstwom w celu ich utylizacji,
- osad z separatora okresowo winien być zagospodarowywany przez specjalistyczne przedsiębiorstwo, posiadające niezbędne urządzenia do transportu i utylizacji tego typu odpadów niebezpiecznych,

- **zaopatrzenie w ciepło** – rozwiązania indywidualne z preferencją paliw ekologicznych,
- **zaopatrzenie w energię elektryczną** z istniejącej sieci N.N. i Ś.N. po uzyskaniu warunków technicznych z zakładu energetycznego. Opracować koncepcję zasilania w energię elektryczną terenu przeznaczonego pod zabudowę, na etapie decyzji o warunkach zabudowy. Koncepcję wraz z planem uzgodnić w zakresie sieci 15KV i 0,4KV z Zakładem Energetycznym.

2.0 Ustalenia inne

- należy zadrzewić i zakrzewić co najmniej 20% ogólnej powierzchni działki, gatunkami zgodnymi z warunkami siedliskowymi,
- na działkach przylegających do drogi wewnętrznej obowiązuje lokalizacja jednego rzędu drzew wzdłuż granicy posesji od strony drogi,
- na działkach o powierzchni powyżej 1000 m² obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartej grupy drzew i krzewów zajmujących min. 3% powierzchni i nie mniej niż 30 m²,
- powierzchnia aktywna przyrodniczo nie powinna być mniejsza niż 50% ogólnej powierzchni działki lub terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej i 20% dla zabudowy usługowej i rzemieślniczej (do powierzchni tej zaliczyć można obowiązujące do zlokalizowania zadrzewienie i grupy zieleni),
- zachować normatywną odległość zabudowy od linii energetycznych,
- zachować w miarę możliwości maksymalnie zielen przy ulicy Dworcowej, z rekompensatą strat w drzewostanie w stosunku 1 drzewo wycięte, 3 nowe nasadzenia.

10. działka nr 220/5 o pow. 1,5 ha i działki nr 220/31 o pow. 0,51 ha przeznaczone w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele upraw polowych i ogrodniczych, przelicza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

1.0 Ustalenia szczegółowe przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

- MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o pow. działki min. 800m² i szerokości działki min. 20,0m.
Powierzchnia zabudowana nie może przekroczyć 20% powierzchni całkowitej działki.
Wysokości budynków mieszkalnych max. 8,5m liczoną do najwyższej krawędzi dachu od poziomu posadzki parteru.
Możliwość podpiwniczenia o wysokości do max. 0,9m nad poziom terenu. Budynki gospodarcze parterowe o wysokości max. 5,0m liczonej do najwyższej krawędzi dachu od poziomu posadzki parteru.
Dachy spadziste. Bryła budynków dostosowana do architektury regionalnej i lokalnych tradycji.

1.1 Zasady obsługi komunikacyjnej

- KD** – tereny dróg szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających zakończone placykiem do zawracania 12,5x12,5m z wyjazdem na drogę publiczną relacji Pszczółki – Różyny-Kleszczewko.
KD₁ – poszerzenie istniejącej drogi publicznej o 4,0m w liniach rozgraniczających od strony projektowanej zabudowy.
KX – tereny przejść pieszych szerokości 2,0m w liniach rozgraniczających.

1.2 Uzbrojenie terenu

- **zaopatrzenie w wodę**-z istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej po uzyskaniu warunków technicznych na dostawę wody i określenie punktu włączenia do sieci,
- **odprowadzenie ścieków sanitarnych**
- do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji, do szczelnych zbiorników bezodpływowych, wywożone przez specjalistyczne firmy pod warunkiem podłączenia obiektów kubaturowych do wiejskiej sieci wodociągowej,
- w momencie wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki na ścieki należy zlikwidować zgodnie z obowiązującymi przepisami a wszystkie obiekty podłączyć do sieci,
- **odprowadzenie wód opadowych** - powierzchniowo do gruntu w granicach własnej działki,
- **usuwanie odpadów stałych** - po segregacji winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwa,
- **zaopatrzenie w ciepło** – rozwiązania indywidualne z preferencją paliw ekologicznych,
- **zaopatrzenie w energię elektryczną** z istniejącej sieci N.N. i Ś.N. po uzyskaniu warunków technicznych z zakładu energetycznego. Opracować koncepcję zasilania w energię elektryczną terenu przeznaczonego pod zabudowę, na etapie decyzji o warunkach zabudowy. Usunięcie kolizji z istniejącą siecią energetyczną winno odbywać się kosztem i staraniem inwestorów z którymi ta sieć koliduje.

2.0 Ustalenia inne

- należy zadrzewić i zakrzewić minimum 20% ogólnej powierzchni działki, gatunkami zgodnymi z warunkami siedliskowymi,
- na działkach przylegających do drogi wewnętrznej obowiązuje lokalizacja jednego rzędu drzew wzdłuż granicy posesji od strony drogi,
- na działkach o powierzchni powyżej 1000 m² obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartej grupy drzew i krzewów zajmujących min. 3% powierzchni i nie mniej niż 30 m²,
- powierzchnia aktywna przyrodniczo nie powinna być mniejsza niż 50% ogólnej powierzchni działki (do powierzchni tej zaliczyć można obowiązujące do zlokalizowania zadrzewienie i grupy zieleni),
- zachować normatywną odległość zabudowy linii energetycznych i gazociągu średniego ciśnienia.

11. działka nr 200 o pow. 1,72 ha przeznaczone w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele upraw polowych i ogrodnich, przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

1.0 Ustalenia szczegółowe przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o pow. działki min. 800m² i szerokości działki min. 19,0m.

Powierzchnia zabudowana nie może przekroczyć 20% powierzchni całkowitej działki.

Wysokości budynków mieszkalnych max. 8,5m liczoną do najwyższej krawędzi dachu od poziomu posadzki parteru.

Możliwość podpiwniczenia o wysokości do max. 0,9m nad poziom terenu. Budynki gospodarcze parterowe o wysokości max. 5,0m liczonej do najwyższej krawędzi dachu od poziomu posadzki parteru.

Dachy spadziste. Bryła budynków dostosowana do architektury regionalnej i lokalnych tradycji.

1.1 Zasady obsługi komunikacyjnej

KD – tereny dróg szerokości 8,0m i 10,0m w liniach rozgraniczających zakończone placykiem do zawracania 12,5x12,5m z wyjazdem na drogę publiczną relacji Pszczółki – Różyny-Kleszczewko – Ulkowy.

KD₁ – poszerzenie istniejącej drogi publicznej o 3,0m w liniach rozgraniczających od strony projektowanej zabudowy.

1.2 Uzbrojenie terenu

- **zaopatrzenie w wodę**-z istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej po uzyskaniu warunków technicznych na dostawę wody i określenie punktu włączenia do sieci,
- **odprowadzenie ścieków sanitarnych**
- do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji, do szczelnych zbiorników bezodpływowych, wywożone przez specjalistyczne firmy pod warunkiem podłączenia obiektów kubaturowych do wiejskiej sieci wodociągowej,
- w momencie wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki na ścieki należy zlikwidować zgodnie z obowiązującymi przepisami a wszystkie obiekty podłączyć do sieci.
- **odprowadzenie wód opadowych**- powierzchniowo do gruntu w granicach własnej działki,
- **usuwanie odpadów stałych** - po segregacji winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwa,
- **zaopatrzenie w ciepło** – rozwiązania indywidualne z preferencją paliw ekologicznych,
- **zaopatrzenie w energię elektryczną** z istniejącej sieci N.N. i Ś.N. po uzyskaniu warunków technicznych z zakładu energetycznego. Opracować koncepcję zasilania w energię elektryczną terenu przeznaczonego pod zabudowę, na etapie decyzji o warunkach zabudowy. Koncepcję wraz z planem uzgodnić w zakresie sieci 15KV i 0,4 KV z zakładem energetycznym

2.0 Ustalenia inne

- należy zadrzewić i zakrzewić minimum 20% ogólnej powierzchni działki, gatunkami zgodnymi z warunkami siedliskowymi,
- na działkach przylegających do drogi wewnętrznej (oznaczonej symbolem KD) obowiązuje lokalizacja jednego rzędu drzew wzdłuż granicy posesji od strony drogi,
- na działkach o powierzchni powyżej 1000 m² obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartej grupy drzew i krzewów zajmujących min. 3% powierzchni i nie mniej niż 30 m²,
- powierzchnia aktywna przyrodniczo nie powinna być mniejsza niż 50% ogólnej powierzchni działki (do powierzchni tej zaliczyć można obowiązujące do zlokalizowania zadrzewienie i grupy zieleni),

12. Działka nr 220/19 o pow. 0,59 ha przeznaczone w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele upraw polowych i ogrodnich, przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

1.0 Ustalenia szczegółowe przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o pow. działki min. 800m² i szerokości działki min. 19,0m.

Powierzchnia zabudowana nie może przekroczyć 20% powierzchni całkowitej działki.

Wysokości budynków mieszkalnych max. 8,5m liczoną do najwyższej krawędzi dachu od poziomu posadzki parteru.

Możliwość podpiwniczenia o wysokości do max. 0,9m nad poziom terenu. Budynki gospodarcze parterowe o wysokości max. 5,0m liczonej do najwyższej krawędzi dachu od poziomu posadzki parteru.

Dachy spadziste. Bryła budynków dostosowana do architektury regionalnej i lokalnych tradycji.

1.1 Zasady obsługi komunikacyjnej

Wjazd i wyjazd na istniejącą drogę publiczną

KD – poszerzenie istniejącej drogi o 2,0m w liniach rozgraniczających od strony projektowanej zabudowy.

1.2 Uzbrojenie terenu

- **zaopatrzenie w wodę**-z istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej po uzyskaniu warunków technicznych na dostawę wody i określenie punktu włączenia do sieci,
- **odprowadzenie ścieków sanitarnych**
- do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji, do szczelnych zbiorników bezodpływowych, wywożone przez specjalistyczne firmy pod warunkiem podłączenia obiektów kubaturowych do wiejskiej sieci wodociągowej,
- w momencie wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki na ścieki należy zlikwidować zgodnie z obowiązującymi przepisami a wszystkie obiekty podłączyć do sieci.
- **odprowadzenie wód opadowych**- powierzchniowo do gruntu w granicach własnej działki,
- **usuwanie odpadów stałych** - po segregacji winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwa,
- **zaopatrzenie w ciepło** – rozwiązania indywidualne z preferencją paliw ekologicznych,
- **zaopatrzenie w energię elektryczną** z istniejącej sieci N.N. po uzyskaniu warunków technicznych z zakładu energetycznego.

2.0 Ustalenia inne

- należy zadrzewić i zakrzewić minimum 20% ogólnej powierzchni działki, gatunkami zgodnymi z warunkami siedliskowymi,
- zachować normatywną odległość zabudowy linii energetycznych
- na działkach przylegających do drogi wewnętrznej obowiązuje lokalizacja jednego rzędu drzew wzdłuż granicy posesji od strony drogi,
- na działkach o powierzchni powyżej 1000 m² obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartej grupy drzew i krzewów zajmujących min. 3% powierzchni i nie mniej niż 30 m²,
- powierzchnia aktywna przyrodniczo nie powinna być mniejsza niż 50% ogólnej powierzchni działki (do powierzchni tej zaliczyć można obowiązujące do zlokalizowania zadrzewienie i grupy zieleni),

13. Część działki nr 43/1 o pow. 1,0443 ha i część działki nr 43/2 o pow. 2,5297 ha przeznaczone w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele upraw polowych i ogrodnich przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi i rzemiosło.

1.0 Ustalenia szczegółowe przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

MN/UH/UR – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami z zakresu handlu i rzemiosła nieuciążliwego i adaptacją obiektów istniejących,

-wielkość działki min. 900m² o szerokości działki min. 19,0m,

-wysokość budynków max. 10,0m liczoną do najwyższej krawędzi dachu od poziomu posadzki parteru,

-możliwość podpiwniczenia o wysokości max. 0,9m nad poziom terenu,

-powierzchnia zabudowana nie może przekroczyć 25%powierzchni całkowitej działki,

-budynki gospodarcze parterowe o wysokości max. 6,0 m parterowe liczonej do najwyższej krawędzi dachu od poziomu posadzki parteru,

- dachy spadziste,
- bryła budynku dostosowana do architektury regionalnej i lokalnych tradycji,
- budynki mieszkalne właściciela działki zabezpieczyć od uciążliwego oddziaływania usług,
- obiekty mieszkalne i pomieszczenia na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
- uciążliwości powodowane prowadzoną działalnością usługową ograniczyć do granic własności terenu działki.

1.1 Zasady obsługi komunikacyjnej

KD – tereny dróg szerokości 7,0m i 8,0m w liniach rozgraniczających zakończone placykiem do zawracania 12,5 x 12,5m, z jednym wyjazdem na drogę krajową.

Zasady lokalizacji miejsc postojowych

- dla budynków jednorodzinnych, na własnych działkach (garaże) oraz czasowe miejsca postojowe w obrębie ulicy,
- dla budynków z usługami, na działkach własnych garaże, oraz czasowe miejsca postojowe w obrębie działki i 25% miejsc postojowych w zatokach przykrawężnikowych projektowanych ulic.

KD – droga serwisowa szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających

KD₁ – poszerzenie drogi krajowej o 3,0m w liniach rozgraniczających od strony projektowanej zabudowy.

1.2 Uzbrojenie terenu

- **zaopatrzenie w wodę**–z istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej, po uzyskaniu warunków technicznych na dostawę wody i określeniu punktu włączenia do sieci,
- **odprowadzenie ścieków sanitarnych**
- do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji, do szczelnych zbiorników bezodpływowych, wywożone przez specjalistyczne firmy pod warunkiem podłączenia obiektów kubaturowych do wiejskiej sieci wodociągowej,
- do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej zakazuje się lokalizacji usług i rzemiosła zużywających duże ilości wody i wytwarzające znaczne ilości ścieków,
- ścieki odprowadzane do zbiorczej kanalizacji sanitarnej winny odpowiadać dopuszczalnym wskaźnikom zanieczyszczeń dla oczyszczalni ścieków je odbierające,
- w momencie wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki na ścieki należy zlikwidować zgodnie z obowiązującymi przepisami a wszystkie obiekty podłączyć do sieci,
- **odprowadzenie wód opadowych :**
- wody opadowe z terenu działek zabudowy jednorodzinnej powierzchniowo do gruntu w granicach własnej działki,
- wody opadowe z parkingów i placów manewrowych na terenie działek usługowych należy przed odprowadzeniem do gruntu podczyścić w separatorach ropopochodnych i piasku,
- z dachów obiektów budowlanych powierzchniowo do gruntu,
- **usuwanie odpadów stałych**
- po segregacji winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwa,
- odpady komunalne należy segregować w miejscu ich powstawania i składować oddzielnie od odpadów produkcyjnych. Winny być one zagospodarowywane w miejscu ich powstania a tylko te które nie można powtórnie wykorzystać należy przekazać specjalistycznemu przedsiębiorstwu w celu ich utylizacji.
- osad z separatora okresowo winien być zagospodarowywany przez specjalistyczne przedsiębiorstwo, posiadające niezbędne urządzenia do transportu i utylizacji tego typu odpadów niebezpiecznych.
- **zaopatrzenie w ciepło** – rozwiązania indywidualne z preferencją paliw ekologicznych,
- **zaopatrzenie w energię elektryczną** z istniejącej sieci N.N. i Ś.N. po uzyskaniu warunków technicznych z zakładu energetycznego. Opracować koncepcję zasilania w energię elektryczną terenu przeznaczonego pod zabudowę, na etapie decyzji o warunkach zabudowy. Koncepcję wraz z planem uzgodnić w zakresie sieci 15KV i 0,4KV z zakładem energetycznym.

2.0 Ustalenia inne

- należy zadrzewić i zakrzewić co najmniej 20% ogólnej powierzchni działki zabudowy jednorodzinnej i co najmniej 10% ogólnej powierzchni działki zabudowy mieszkaniowej z usługami, gatunkami zgodnymi z warunkami siedliskowymi,
- na działkach przylegających do drogi wewnętrznej (oznaczonej symbolem KD) obowiązuje lokalizacja jednego rzędu drzew wzdłuż granicy posesji od strony drogi,

- na działkach o powierzchni powyżej 1000 m² obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartej grupy drzew i krzewów zajmujących min. 3% powierzchni i nie mniej niż 30 m²,
- powierzchnia aktywna przyrodniczo nie powinna być mniejsza niż 50% ogólnej powierzchni działki lub terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej i 20% dla zabudowy usługowej i rzemieślniczej (do powierzchni tej zaliczyć można obowiązujące do zlokalizowania zadrzewienie i grupy zieleni),
- opracować jeden plan zagospodarowania tak aby od strony emitatorów hałasu lokalizować tylko obiekty usługowe lub rzemieślnicze, które pełniłyby rolę ekranu akustycznego dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na pozostałym obszarze
- wszelkie urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować poza liniami rozgraniczającymi drogi krajowej, urządzenia reklamowe w odległości min.10,0m od krawędzi jezdni docelowej drogi krajowej nr1,
- odległość planowanej zabudowy od drogi krajowej winna być ustalona w oparciu o ocenę prognozowanego poziomu natężenia hałasu emitowanego przez ruch pojazdów poruszających się po drodze krajowej min. 30,0m od skraju pasa jezdni tej drogi,
- w przypadku zamierzeń inwestora zlokalizowania obiektów w strefie uciążliwości drogi, do jego obowiązków należy również wykonanie urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi,
- podział terenu nie będzie powodował realizacji pojedynczych zjazdów na drogę krajową,
- urządzenia reklamowe sytuować w odległości min.10,0m od krawędzi jezdni docelowej drogi krajowej nr 1.
- zachować odległość zabudowy min. 60m od terenów kolejowych,
- zachować drożność istniejących kanałów melioracyjnych,
- teren położony w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego układu osadniczego wsi,

14. Część działki nr 158/8 o pow. 0,98 ha przeznaczone w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele upraw polowych i ogrodniczych, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

1.0 Ustalenia szczegółowe przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o pow. działki min. 800m² i szerokości działki min. 19,0m.

Powierzchnia zabudowana nie może przekroczyć 20% powierzchni całkowitej działki.

Wysokości budynków mieszkalnych max. 8,5m liczoną do najwyższej krawędzi dachu od poziomu posadzki parteru.

Możliwość podpiwniczenia o wysokości do max. 0,9m nad poziom terenu. Budynki gospodarcze parterowe o wysokości max. 5,0m liczonej do najwyższej krawędzi dachu od poziomu posadzki parteru.

Dachy spadziste. Bryła budynków dostosowana do architektury regionalnej i lokalnych tradycji.

1.1 Zasady obsługi komunikacyjnej

KD – tereny dróg szerokości 5,0m i 8,0m w liniach rozgraniczających, zakończone placykiem do zawracania z wyjazdem na drogę publiczną.

1.2 Uzbrojenie terenu

- **zaopatrzenie w wodę**–z istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej, po uzyskaniu warunków technicznych na dostawę wody i określenie punktu włączenia do sieci,
- **odprowadzenie ścieków sanitarnych**
do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji, do szczelnych zbiorników bezodpływowych, wywożone przez specjalistyczne firmy pod warunkiem podłączenia obiektów kubaturowych do wiejskiej sieci wodociągowej. W momencie wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki na ścieki należy zlikwidować zgodnie z obowiązującymi przepisami a wszystkie obiekty podłączyć do sieci
- **odprowadzenie wód opadowych**- powierzchniowo do gruntu w granicach własnej działki,
- **usuwanie odpadów stałych** - po segregacji winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwa,
- **zaopatrzenie w ciepło** – rozwiązania indywidualne z preferencją paliw ekologicznych,
- **zaopatrzenie w energię elektryczną** z istniejącej sieci N.N. i Ś.N. po uzyskaniu warunków technicznych z zakładu energetycznego. Opracować koncepcję zasilania w energię elektryczną terenu przeznaczonego pod zabudowę, na etapie decyzji o warunkach zabudowy. Usunięcie kolizji z istniejącą siecią energetyczną winno odbywać się kosztem i staraniem inwestorów z którymi ta sieć koliduje.

2.0

Ustalenia inne

- należy zadrzewić i zakrzewić minimum 20% ogólnej powierzchni działki, gatunkami zgodnymi z warunkami siedliskowymi,
- na działkach przylegających do drogi wewnętrznej i drogi powiatowej obowiązuje lokalizacja jednego rzędu drzew wzdłuż granicy posesji od strony tych dróg,
- na działkach o powierzchni powyżej 1000 m² obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartej grupy drzew i krzewów zajmujących min. 3% powierzchni i nie mniej niż 30 m²,
- powierzchnia aktywna przyrodniczo nie powinna być mniejsza niż 50% ogólnej powierzchni działki (do powierzchni tej zaliczyć można obowiązujące do zlokalizowania zadrzewienie i grupy zieleni),
- zachować normatywną odległość zabudowy linii energetycznych,
- teren położony w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego układu osadniczego wsi.
- plany zagospodarowania poszczególnych działek, wydzielonych z działki nr 158/8 należy uzgodnić w Powiatowym Zarządzie Dróg,
- należy sporządzić projekt budowlany zjazdu z drogi powiatowej Nr 10354 na działkę komunikacją KD i przedłożyć go w Powiatowym Zarządzie Dróg w celu uzgodnienia przed wydaniem pozwolenia na budowę.

16. Działka nr 203 o pow. 2,86 ha przeznaczone w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele upraw polowych i ogrodniczych, przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

1.0 Ustalenia szczegółowe przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o pow. działki min. 800m² i szerokości działki min. 20,0m.

Powierzchnia zabudowana nie może przekroczyć 20% powierzchni całkowitej działki.

Wysokości budynków mieszkalnych max. 8,5m liczoną do najwyższej krawędzi dachu od poziomu posadzki parteru.

Możliwość podpiwniczenia o wysokości do max. 0,9m nad poziom terenu.

Budynki gospodarcze o wysokości max. 5,0m liczonej do najwyższej krawędzi dachu od poziomu posadzki parteru.

Dachy spadziste. Bryła budynków dostosowana do architektury regionalnej i lokalnych tradycji.

1.1 Zasady obsługi komunikacyjnej

KD – poszerzenie istniejących dróg publicznych o 2,0m w liniach rozgraniczających od strony projektowanej zabudowy zakończone placikiem do zawracania 12,5 x 12,5m.

1.2 Uzbrojenie terenu

- **zaopatrzenie w wodę**-z istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej, po uzyskaniu warunków technicznych na dostawę wody i określenie punktu włączenia do sieci,
- **odprowadzenie ścieków sanitarnych**
- do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji, do szczelnych zbiorników bezodpływowych, wywożone przez specjalistyczne firmy pod warunkiem podłączenia obiektów kubaturowych do wiejskiej sieci wodociągowej.
- w momencie wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki na ścieki należy zlikwidować zgodnie z obowiązującymi przepisami a wszystkie obiekty podłączyć do sieci
- **odprowadzenie wód opadowych**- powierzchniowo do gruntu w granicach własnej działki,
- **usuwanie odpadów stałych** - po segregacji winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwa,
- **zaopatrzenie w ciepło** – rozwiązania indywidualne z preferencją paliw ekologicznych,
- **zaopatrzenie w energię elektryczną** z istniejącej sieci N.N. i Ś.N. po uzyskaniu warunków technicznych z zakładu energetycznego. Opracować koncepcję zasilania w energię elektryczną terenu przeznaczonego pod zabudowę, na etapie decyzji o warunkach zabudowy. Koncepcję wraz z planem uzgodnić w zakresie sieci 15KV i 0,4 KV z zakładem energetycznym.

2.0 Ustalenia inne

- należy zadrzewić i zakrzewić minimum 20% ogólnej powierzchni działki, gatunkami zgodnymi z warunkami siedliskowymi,

- na działkach przylegających do drogi wewnętrznej i powiatowej obowiązuje lokalizacja jednego rzędu drzew wzdłuż granicy posesji od strony tych dróg,
- na działkach o powierzchni powyżej 1000 m² obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartej grupy drzew i krzewów zajmujących min. 3% powierzchni i nie mniej niż 30 m²,
- powierzchnia aktywna przyrodniczo nie powinna być mniejsza niż 50% ogólnej powierzchni działki (do powierzchni tej zaliczyć można obowiązujące do zlokalizowania zadrzewienie i grupy zieleni),
- południowa część działki położona w obszarze osady z okresu wpływów rzymskich,
- teren działki może zostać oddany pod zagospodarowanie (podział i zabudowę) po wcześniejszym przeprowadzeniu na jej południowej części ratowniczych badań archeologicznych i sporządzenia ich dokumentacji archeologiczno-konserwatorskiej.

17. Działka nr 95/27 o pow. 5,04 ha przeznaczona w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele przemysłu, składów i budownictwa, przeznaczona się pod usługi kultury i sportu.

1.0 Ustalenia szczegółowe przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

UK,US – tereny usług z zakresu kultury i sportu. Możliwość zagospodarowania przejściowego, do czasu inwestycji docelowych jak biblioteka, zespół klubów i obiekty towarzyszące na stadionie sportowym - na cele terenów sportu, rekreacji, ogródka jordanowskiego.
 Budynek parterowy lub dwukondygnacyjny o dachach dwuspadowych.
 Wysokości budynków max. 10,5m liczoną do najwyższej krawędzi dachu od poziomu posadzki parteru.
 Możliwość podpiwniczenia o wysokości do max. 0,9m nad poziom terenu.
 Realizacja wg kompleksowego projektu zagospodarowania przestrzennego terenu, łącznie z parkingiem przy zespole, na etapie projektu budowlanego. W ramach planu zagospodarowania obowiązuje wykonanie studiów krajobrazowych, uwzględniających walory krajobrazowe terenu i ekspozycji zespołu zabytkowego wsi Różyny.

1.1 Zasady obsługi komunikacyjnej

- KD** – poszerzenie istniejącej drogi o 2,0m (ul. Różana Góra) w liniach rozgraniczających, bez możliwości wyjazdu na drogę krajową.
- KD₁** - poszerzenie istniejącej drogi krajowej nr 1GP o 3,0 – 4,0m w liniach rozgraniczających od strony projektowanej zabudowy.
- KD₂** - droga serwisowa szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających.
- KK** - tereny rezerwy projektowanej rozbudowy trakcji kolejowej

1.2 Uzbrojenie terenu

- **zaopatrzenie w wodę** - z istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej, po uzyskaniu warunków technicznych na dostawę wody i określenie punktu włączenia do sieci, dla poszczególnych wydzielonych inwestycji na terenie,
- **odprowadzenie ścieków sanitarnych** - do zbiorczej kanalizacji sanitarnej, po jej realizacji,
- **odprowadzenie wód opadowych**
- czasowo powierzchniowo do gruntu w granicach działki,
- po realizacji poszczególnych inwestycji:
- z dachów obiektów budowlanych powierzchniowo do gruntu
- wody opadowe z projektowanych ulic i placów utwardzonych. należy odprowadzić projektowanym systemem kanalizacji deszczowej poprzez system kanalizacji deszczowej wsi do oczyszczalni ścieków.
- **usuwanie odpadów stałych** - po segregacji winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwa,
- **zaopatrzenie w ciepło** – rozwiązania indywidualne z preferencją paliw ekologicznych,
- **zaopatrzenie w energię elektryczną** z istniejącej sieci N.N. i Ś.N. po uzyskaniu warunków technicznych z zakładu energetycznego. Opracować koncepcję zasilania w energię elektryczną terenu przeznaczonego pod zabudowę, na etapie decyzji o warunkach zabudowy. Koncepcję wraz z planem uzgodnić w zakresie sieci 15KV i 0,4 KV z zakładem energetycznym.

2.0 Ustalenia inne

- należy zadrzewić i zakrzewić minimum 10% ogólnej powierzchni działki, gatunkami zgodnymi z warunkami siedliskowymi,
- zaleca się wprowadzenie pasów zieleni od strony istniejącej zabudowy i wzdłuż drogi krajowej,

- teren położony w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego układu osadniczego wsi Różyny,
- wszelkie urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować poza liniami rozgraniczającymi drogi krajowej,
- odległość planowanej zabudowy od drogi krajowej winna być ustalana w oparciu o ocenę prognozowanego poziomu natężenia hałasu emitowanego przez ruch pojazdów poruszających się po drodze krajowej, min.30,0m od skraju pasa jezdni,
- w przypadku zamierzeń inwestora zlokalizowania obiektów w strefie uciążliwości drogi, do jego obowiązków należy również wykonanie urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi.
- podział terenu na poszczególne inwestycje nie będzie powodował realizacji pojedynczych zjazdów na drogę krajową,
- zachować istniejący drzewostan wzdłuż drogi krajowej,
- urządzenia reklamowe lokalizować w odległości min.10,0m od krawędzi jezdni docelowej drogi krajowej nr 1,
- konieczność opracowania projektu technicznego zjazdu na drogę krajową na etapie decyzji o warunkach zabudowy.
- na granicy terenów przylegających do drogi krajowej obowiązuje lokalizacja pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 15m ,
- na terenach o powierzchni powyżej 3000 m² przeznaczonych pod poszczególne funkcje obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartej grupy drzew i krzewów zajmujących min. 3% powierzchni i nie mniej niż 100 m² ,
- powierzchnia aktywna przyrodniczo nie powinna być mniejsza niż 60% ogólnej powierzchni działki (do powierzchni tej zaliczyć można obowiązujące do zlokalizowania zadrzewienie i grupy zieleni).

18. Działka nr 220/33 o pow. 1,10 ha przeznaczona w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele upraw polowych i ogrodniczych, przeznaczona się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

1.0 Ustalenia szczegółowe przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

- MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o pow. działki min. 800m² i szerokości działki min. 22,0m, z adaptacją istniejącej zabudowy.
Powierzchnia zabudowana nie może przekroczyć 20% powierzchni całkowitej działki.
Wysokości budynków mieszkalnych max. 8,5m liczoną do najwyższej krawędzi dachu od poziomu posadzki parteru.
Możliwość podpiwniczenia o wysokości do max. 0,9m nad poziom terenu.
Budynki gospodarcze parterowe o wysokości max. 5,0m liczonej do najwyższej krawędzi dachu od poziomu posadzki parteru.
Dachy spadziste. Bryła budynków dostosowana do architektury regionalnej i lokalnych tradycji.

1.1 Zasady obsługi komunikacyjnej

- KD** – tereny dróg szerokości 8,0m w liniach rozgraniczających zakończone płacykiem do zawracania 12,5 x 12,5m, z wyjazdem na drogę publiczną relacji Pszczółki-Różyny-Kleszczewko-Ulkowy.
- KX** - tereny przejść pieszojezdnych szerokości 4.0m w liniach rozgraniczających.

1.2 Uzbrojenie terenu

- **zaopatrzenie w wodę**-z istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej, po uzyskaniu warunków technicznych na dostawę wody i określenie punktu włączenia do sieci,
- **odprowadzenie ścieków sanitarnych**
- do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji, do szczelnych zbiorników bezodpływowych, wywożone przez specjalistyczne firmy pod warunkiem podłączenia obiektów kubaturowych do wiejskiej sieci wodociągowej,
- w momencie wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki na ścieki należy zlikwidować zgodnie z obowiązującymi przepisami a wszystkie obiekty podłączyć do sieci
- **odprowadzenie wód opadowych**- powierzchniowo do gruntu w granicach własnej działki,
- **usuwanie odpadów stałych** - po segregacji winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwa,
- **zaopatrzenie w ciepło** – rozwiązania indywidualne z preferencją paliw ekologicznych,

- **zaopatrzenie w energię elektryczną** z istniejącej sieci N.N. i Ś.N. po uzyskaniu warunków technicznych z zakładu energetycznego. Opracować koncepcję zasilania w energię elektryczną terenu przeznaczonego pod zabudowę, na etapie decyzji o warunkach zabudowy. Usunięcie kolizji z istniejącą siecią energetyczną winno odbywać się kosztem staraniem inwestorów z którymi ta sieć koliduje.

2.0 Ustalenia inne

- należy zadrzewić i zakrzewić minimum 20% ogólnej powierzchni działki, gatunkami zgodnymi z warunkami siedliskowymi,
- na działkach przylegających do drogi wewnętrznej i powiatowej obowiązuje lokalizacja jednego rzędu drzew wzdłuż granicy posesji od strony tych dróg,
- na działkach o powierzchni powyżej 1000 m² obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartej grupy drzew i krzewów zajmujących min. 3% powierzchni i nie mniej niż 30 m²,
- powierzchnia aktywna przyrodniczo nie powinna być mniejsza niż 50% ogólnej powierzchni działki (do powierzchni tej zaliczyć można obowiązujące do zlokalizowania zadrzewienie i grupy zieleni),
- zachować normatywną odległość zabudowy od linii energetycznych,

19. Działka nr 220/32 o pow. 0,292 ha przeznaczona w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele upraw polowych i ogrodniczych, przeznaczona się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

1.0 Ustalenia szczegółowe przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o pow. działki min. 800m² dla realizacji max. trzech budynków mieszkalnych.

Powierzchnia zabudowana nie może przekroczyć 20% powierzchni całkowitej działki.

Wysokości budynków mieszkalnych max. 8,5m liczoną do najwyższej krawędzi dachu od poziomu posadzki parteru.

Możliwość podpiwniczenia o wysokości do max. 0,9m nad poziom terenu. Budynki gospodarcze parterowe o wysokości max. 5,0m liczonej do najwyższej krawędzi dachu od poziomu posadzki parteru.

Dachy spadziste. Bryła budynków dostosowana do architektury regionalnej i lokalnych tradycji.

1.1 Zasady obsługi komunikacyjnej

KD – tereny dróg pieszojezdnych szerokości 5,0m w liniach rozgraniczających z wyjazdem na drogę publiczną relacji Pszczółki – Różyny - Kleszczewko - Ulkowy.

1.2 Uzbrojenie terenu

- **zaopatrzenie w wodę**-z istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej, po uzyskaniu warunków technicznych na dostawę wody i określenie punktu włączenia do sieci,
- **odprowadzenie ścieków sanitarnych**
- do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji, do szczelnych zbiorników bezodpływowych, wywożone przez specjalistyczne firmy pod warunkiem podłączenia obiektów kubaturowych do wiejskiej sieci wodociągowej,
- w momencie wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki na ścieki należy zlikwidować zgodnie z obowiązującymi przepisami a wszystkie obiekty podłączyć do sieci,
- **odprowadzenie wód opadowych**- powierzchniowo do gruntu w granicach własnej działki,
- **usuwanie odpadów stałych** - po segregacji winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwa,
- **zaopatrzenie w ciepło** – rozwiązania indywidualne z preferencją paliw ekologicznych,
- **zaopatrzenie w energię elektryczną** z istniejącej sieci N.N. i Ś.N. po uzyskaniu warunków technicznych z zakładu energetycznego. Usunięcie kolizji z istniejącą siecią energetyczną winno odbywać się kosztem i staraniem inwestorów z którymi ta sieć koliduje.

2.0 Ustalenia inne

- należy zadrzewić i zakrzewić minimum 20% ogólnej powierzchni działki, gatunkami zgodnymi z warunkami siedliskowymi,
- na działkach przylegających do drogi wewnętrznej i powiatowej obowiązuje lokalizacja jednego rzędu drzew wzdłuż granicy posesji od strony tych dróg,
- na działkach o powierzchni powyżej 1000 m² obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartej grupy drzew i krzewów zajmujących min. 3% powierzchni i nie mniej niż 30 m²,

- powierzchnia aktywna przyrodniczo nie powinna być mniejsza niż 50% ogólnej powierzchni działki (do powierzchni tej zaliczyć można obowiązujące do zlokalizowania zadrzewienie i grupy zieleni),
- zachować normatywną odległość zabudowy linii energetycznych.

§ 2

Integralną część uchwały stanowią rysunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Rysunek nr 2 - działka nr 222 i cz. dz. 223/4 w Różynach w skali 1:1000

Rysunek nr 6 - działka nr 140 i 141 w Różynach w skali 1:1000

Rysunek nr 8 - działka nr 111/2 w Różynach w skali 1:1000

Rysunek nr 9 - działka nr 237/5 w Różynach w skali 1:1000

Rysunek nr 10 - działki nr 220/5 i 220/31 w Różynach w skali 1:1000

Rysunek nr 11 - działka nr 200 w Różynach w skali 1:500

Rysunek nr 12 - działka nr 220/19 w Różynach w skali 1:1000

Rysunek nr 13 – część działek nr 43/1 i 43/2 w Różynach w skali 1:1000

Rysunek nr 14 – część nr działki 158/8 w Różynach w skali 1:1000

Rysunek nr 16 - działka nr 203 w Różynach w skali 1:1000

Rysunek nr 17 – działka nr 95/27 w Różynach w skali 1:1000

Rysunek nr 18 - działka nr 220/33 w Różynach w skali 1:1000

Rysunek nr 19 – działka nr 220/32 w Różynach w skali 1:1000

stanowiące zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki.

Na rysunkach planu ustalono następujące elementy planu:

- a) granice terenu objętego planem
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania ściśle określone,
- c) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- d) granice stref ochronnych.

§ 3

Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości dla:

- a) budownictwa mieszkaniowego 0 %
- b) budownictwa mieszkaniowego z usługami 0 %

§ 4

Zobowiązuje się Zarząd Gminy do :

1. Niezwłocznego przekazania niniejszej Uchwały 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 „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego” i wydawanie z tych dokumentów, na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 29 ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Należytego uwidaczniania w tekście planu wymienionych w § 1 zmian wprowadzonych do niego niniejszą uchwałą.

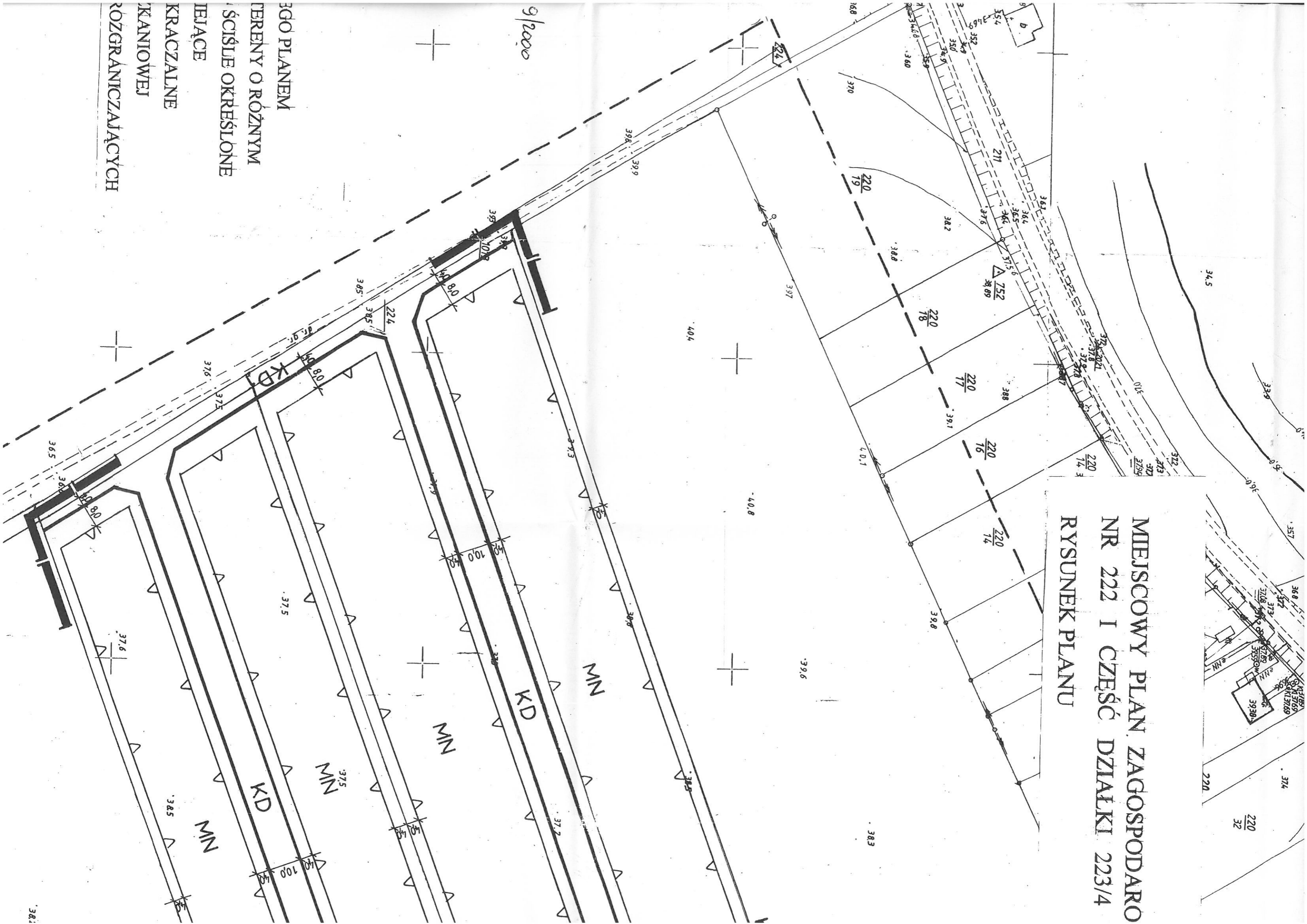
§ 5

Traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki zatwierdzony uchwałą Gminnej Rady Narodowej w Pszczółkach z dnia 29.09.1989r. Nr VIII/25/89. (Dz. Urz. Woj. Gd. Nr 27 poz.190 z dnia 16.11.1989r.) we fragmentach objętych granicami niniejszych zmian.

§ 6

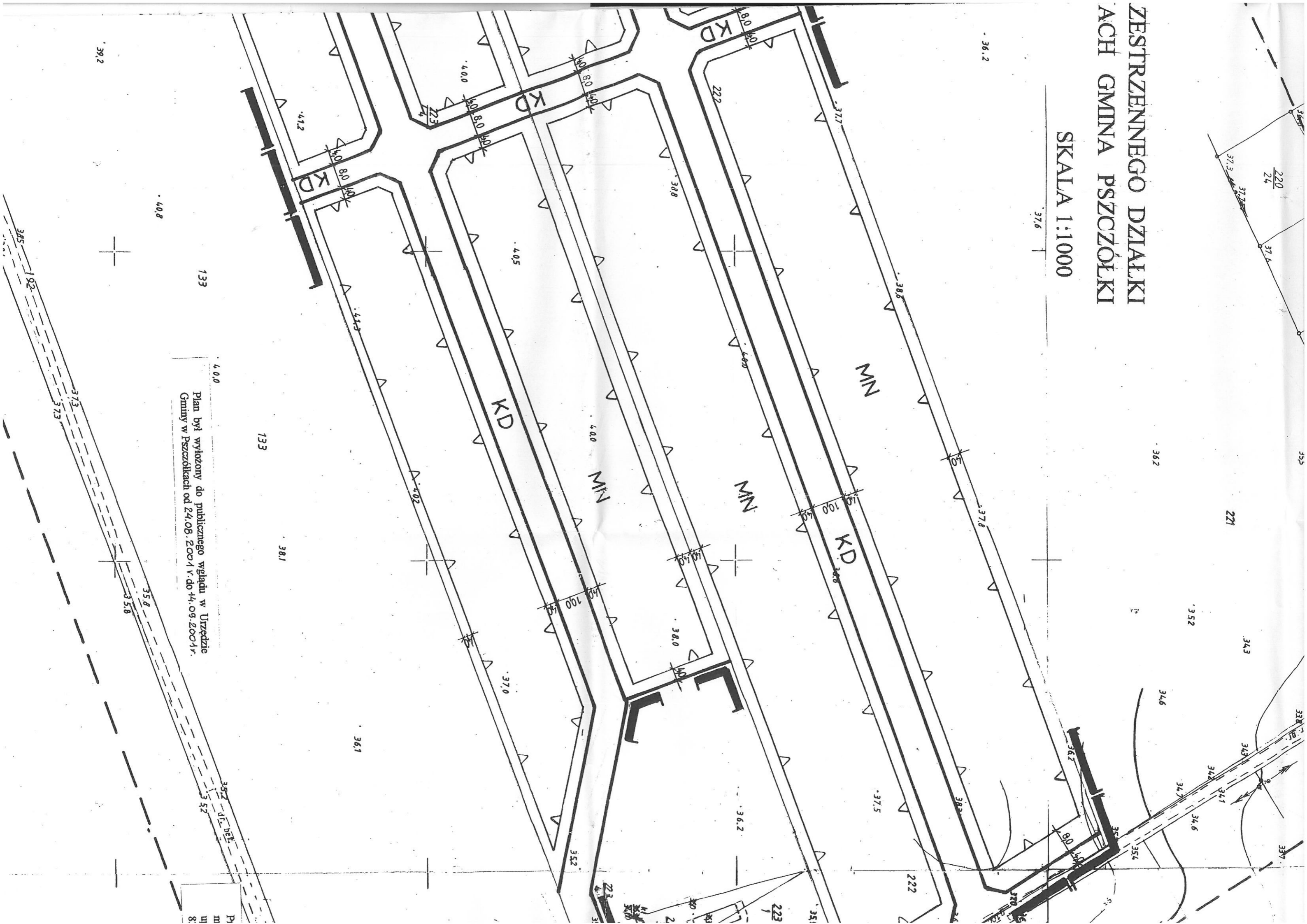
Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 4 pkt. 1, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODARO
NR 222 I CZĘŚĆ DZIAŁKI 223/4
RYSUNEK PLANU



ZESTRZENIEGO DZIAŁKI ACH GMINA PSZCZÓŁKI

SKALA 1:1000





ego wyglądu w Urzędzie
2001.V.00-14.09.2001r.

Projektant
mgr inż arch. Danuta Skrzyńska-Kopczyńska
upr. bud. nr 3 Gd/71, upr. plan. przestrz. nr 333/88
83-409-Kościelna ul. Staszica 5A/4

RYS.2.

Przed przystąpieniem do prac projektowych należy na niniejszy podkład mapowy nadać urządzeniu techniczne podziemne i nadziemne:
a) projektowane i uzgodnione w Zespole Uzgodnienia Dokumentacji Projektowej w Pruszczu Gdańskim.
Nie wyklucza się istnienia w terenie innych, nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji.

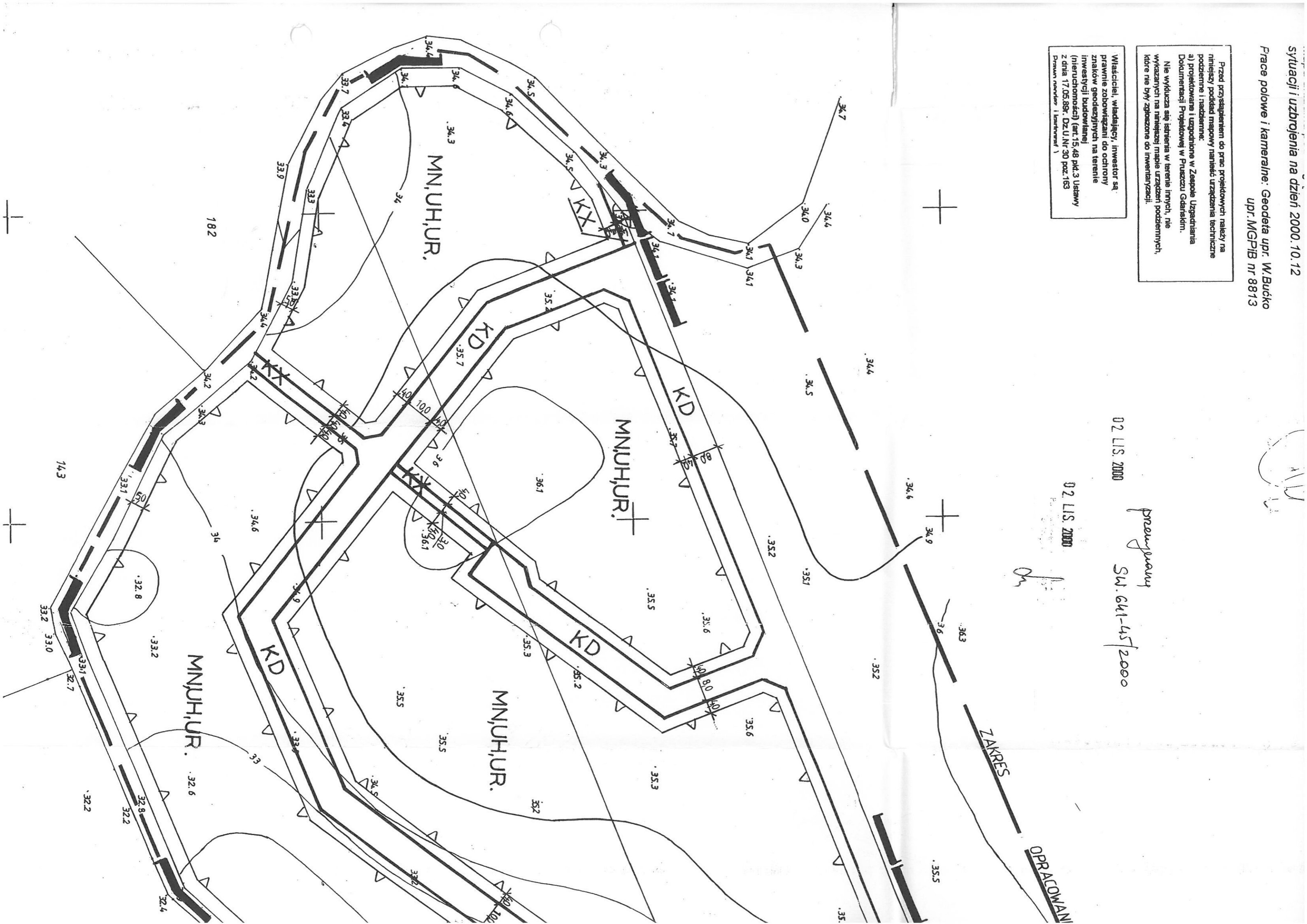
Właściciel, władający, inwestor są:
prawnie zobowiązani do ochrony
znaków geodezyjnych na terenie
inwestycji budowlanej
(nieruchomości) (art. 15, 48 pkt. 3 Ustawy
z dnia 17.05.89r. Dz.U. Nr 30 poz. 163
Dziennik numer 1 kwatera 1)

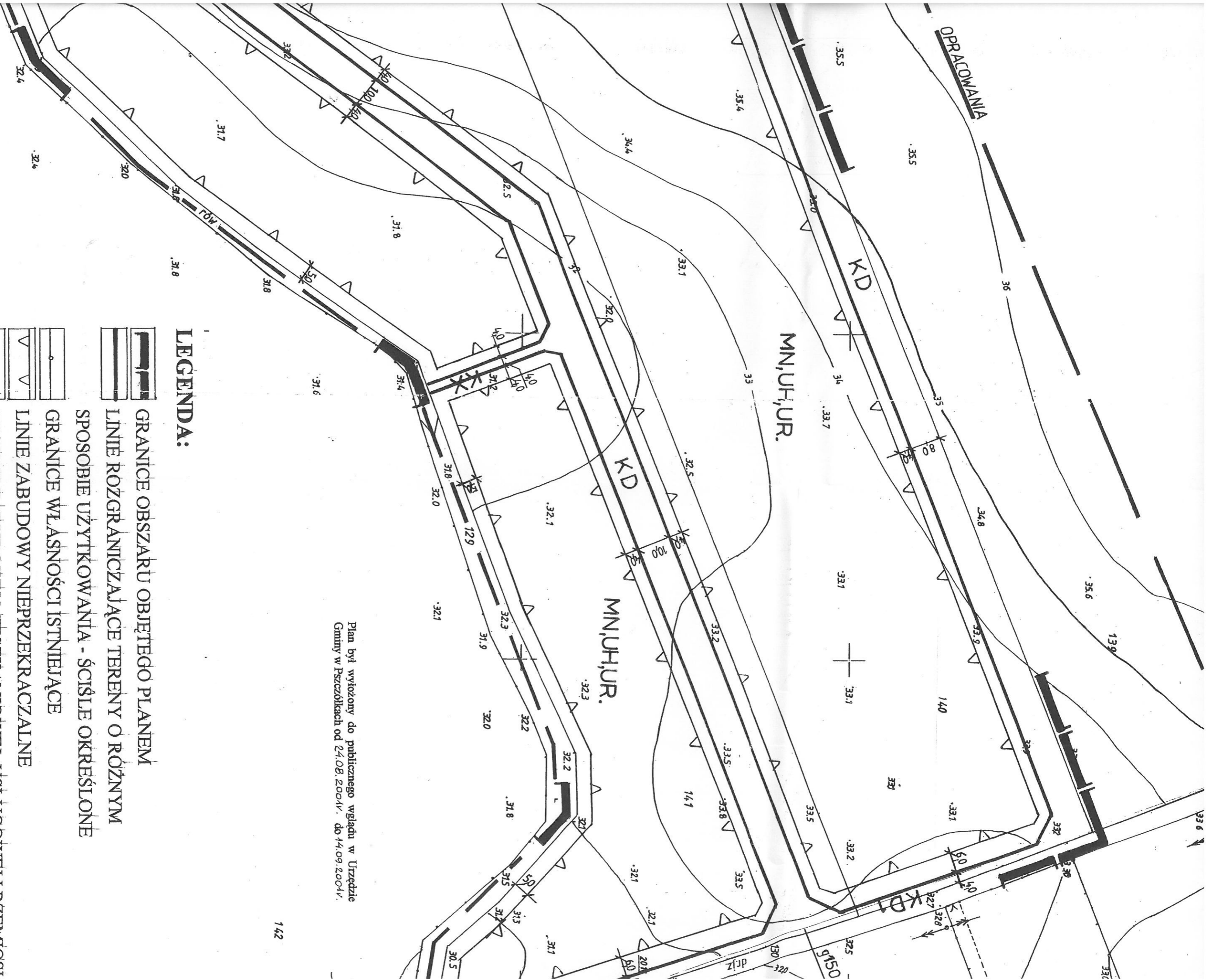
02 LIS. 2000

02 LIS. 2000







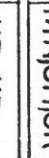
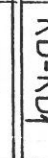
prezypowany
SW. 641-45/2000

dm



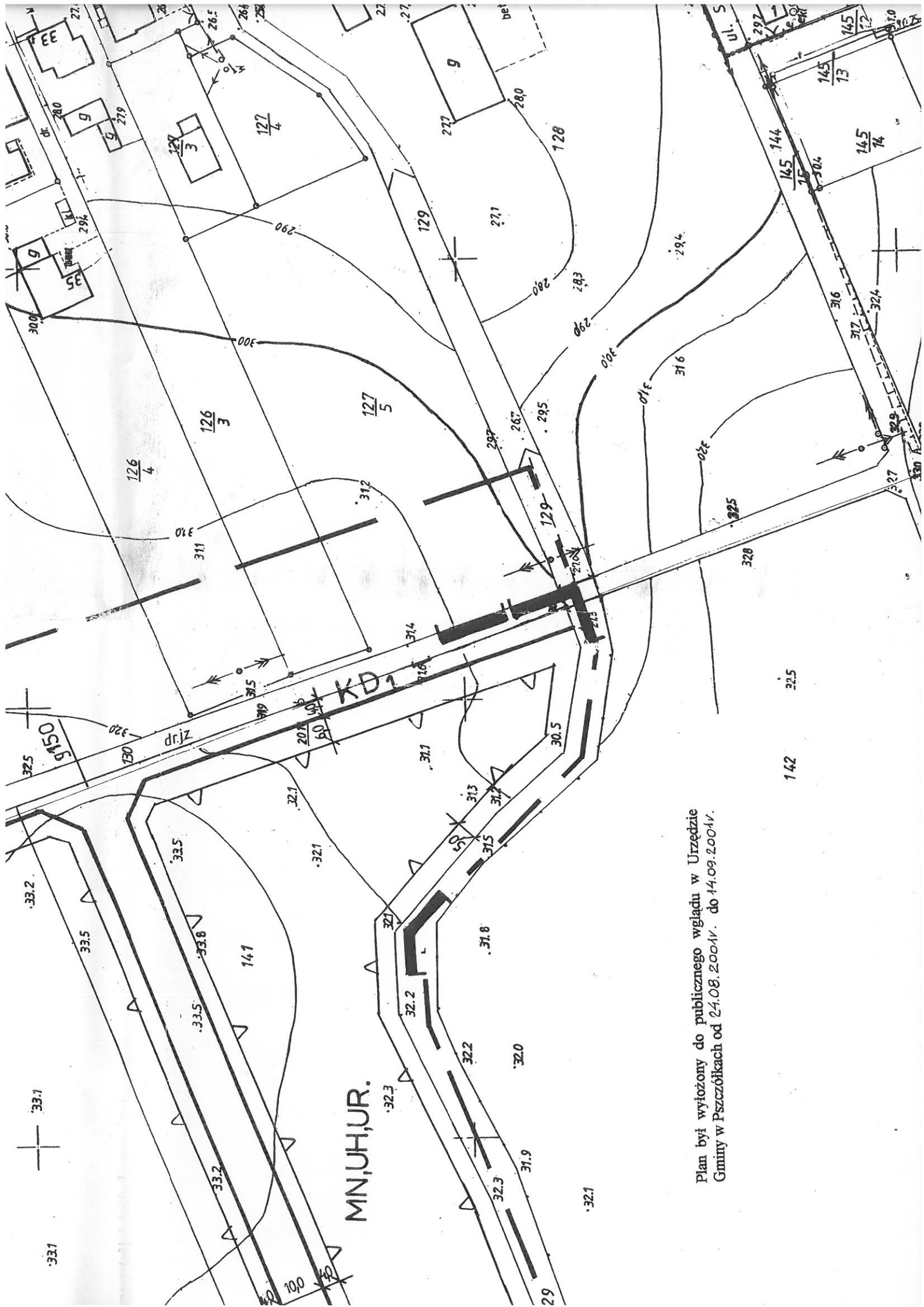


LEGENDA:

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA - ŚCIŚLE OKREŚLONE
-  GRANICE WŁASNOŚCI ISTNIEJĄCE
-  LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, USŁUGOWEJ I RZEMIOSŁ
-  TERENY DRÓG W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
-  TERENY PRZEJŚĆ PIESZYCH
-  GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA ISTNIEJĄCY

Plan był wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy w Pszczółkach od 24.08.2004r. do 14.09.2004r.





MN, UH, UR.

Plan był wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie
Gminy w Pszczółkach od 24.08.2004r. do 14.09.2004r.

USŁUGI GEODEZYJNE
ZBIGNIEW ŁYSIK
ul. M. Kopernika 7/1
83-400 Pszczółki
tel. 106-80-76 Reg. 143122

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DZIAŁKI NR 220/5 I 220/31 W RÓŻYNACH GMINA PSZCZÓŁKI
SKALA 1:1000
RYSUNEK PLANU

Mapa do celów projektowych
Skala 1:1000

województwo: pomorskie

powiat: gdański

obiekt: RÓŻYNY DZ NR: 220/5, 220/31

skala pozioma: Układ „65”

skala wysokościowa: Poziom odniesienia. „Kronsztadt”

skala rysunku: 1/2000

nr ark. mapy: 325.142.011

mapę zaktualizowano na dzień: 2000-09-19

W wyłączeniu są istnienia w terenie innych w
kazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych
jeżeli nie były zgłoszone do uwiecznienia.

Właściciel, władający, inwestor, są prawnie zobowiązani
do umieszczenia znaków geodezyjnych, granicznych na terenie
właściwości budowlanej (nieruchomości) (art. 15, 45 pkt 3
ustawy z dnia 17.05.1989 r. Dz.U. Nr 30 poz. 163 - Prawo
geodezji i kartografii).

Przed przystąpieniem do prac projektowych należy na
podkład mapowy nanieść urządzenia podziemne
nadziemne projektowane i uzgodnione w Zespole
Uzgodnienia Dokumentacji w Pruszczu Gdańskim

Wykonał: Zbigniew Łysik upr. 5942

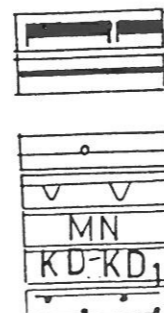
Zbigniew Łysik
ul. M. Kopernika 7/1
83-400 Pszczółki

Plan był wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie
Gminy w Pszczółkach od 24.08.2001r. do 14.09.2001r.

przejęto
03 PAZ 2003
OT-668/2000

03 PAZ 2003

LEGENDA:



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM
SPOSOBIE UŻYTKOWANIA - ŚCIŚLE OKREŚLONE
GRANICE WŁASNOŚCI ISTNIEJĄCE
LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
TERENY DRÓG W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
GRANICE STREFY UCIAŻLIWOŚCI LINII ENERGETYCZNEJ

Projektant
mgr inż arch. Danuta Skrzypińska-Kopczyńska
upr. bud. nr 3 Gd/71, upr. plan. przestrz. nr 333/88
83-400 Kościerzyna ul. Staszica 5A/4

RYS.1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 DZIAŁEK NR 43/1, 43/2 W RÓŻNYCH GMINA PSZCZOŁKI
 SKALA 1:1000

RYSUNEK PLANU



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM
 SPOSOBIE UŻYTKOWANIA - ŚCISLE OKREŚLONE

LEGENDA!

MN,UH,UR

KD

MN,UH,UR

KD

R

R

RKP

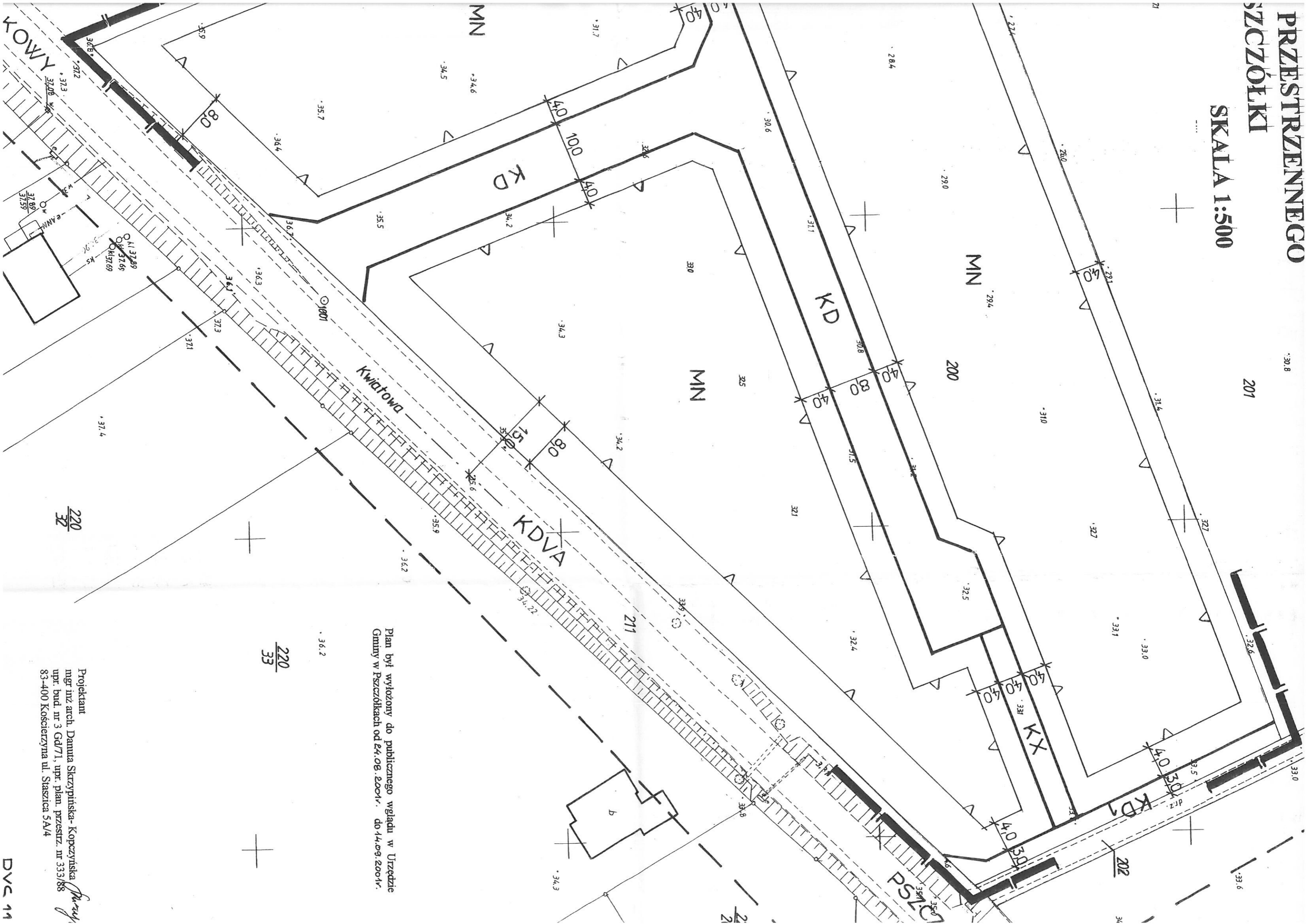
Gdańska

Cmentarna



PRZESTRZENNEGO SZCZÓŁKI

SKALA 1:500



Plan był wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie
Gminy w Pszczółkach od 24.08.2001r. do 14.09.2001r.

220
33

36.2

Projektant
mgr inż arch. Danuta Skrzyńska-Kopczyńska
upr. bud. nr 3 Gd/71, upr. plan. przestrz. nr 333/88
83-400 Kościerzyna ul. Słazica 5A/4

