

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 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 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 jednorodzinną 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 szer. 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 placykiem 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 winny 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, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, 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 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 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 ogrodniczych, 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 przeznacza 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 placikiem 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 ogrodnich, 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 ogrodnich, przeznacza 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.

Budynki parterowe lub dwukondygnacyjne 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 jezdniowego,
- 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 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 placykiem 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 rysów 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