Uchwała Nr XXXI/284/09
Rady Gminy Pszczółki
z dnia 12 listopada 2009

w sprawie uchwalenia:
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Różyny, gmina Pszczółki

Na podstawie art. 20, w związku z art.3, ust. 1, art.15, art.17, art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami z 2004.04.16, Dz.U.Nr6, poz.41, Nr141,poz.1492,z 2005r. Dz.U.Nr.113,poz.954,Nr130,poz.1087, z 2006r.Dz.U.Nr 45,poz.319,Nr 225,poz.1635,z 2008r. Dz.U. Nr.123,poz.803,Nr 199,poz.1227, Nr 201,poz.1237,Nr 220,poz.1413) oraz art.18 ust.2 pkt.5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: z 2002 r. Dz.U. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113 poz.984, Nr 153 poz.1271, Nr 214 poz.1806, z 2003 r Dz.U. Nr 80, poz.717, nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Dz.U. Nr 102, poz.1055, Nr116, poz.1203, Nr 167, poz.1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz.1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337, z 2007r Nr 48 poz. 327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218, z 2008 r Nr 180 poz.1111, Nr 223 poz.1458, z 2009 r Nr 52 poz.420).
Rada Gminy Pszczółki uchwala co następuje:

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Różyny, Gmina Pszczółki.

§ 2

Plan obejmuje część obszaru miejscowości Różyny w granicach określonych na rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmujące ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych ustaleń.
2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składają się z:
   1) części tekstowej ogólnej zawartej w Rozdziale II niniejszej uchwały – Ustalenia ogólne
   2) części tekstowej szczegółowej zawartej w Rozdziale III niniejszej uchwały – Ustalenia szczegółowe
   3) części graficznej w formie rysunku planu stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:2000
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią integralną część planu w zakresie określonym jako ustalenia planu. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

Rozdział II
Ustalenia ogólne

§ 4

Ustala się następujące definicje użytych pojęć w ustaleniach planu:

1) **Teren funkcyjny** – fragment obszaru objętego granicami opracowania planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony własnym symbolem literowo-cyfrowym.
2) **Karta terenu** – zapis słowny ustaleń szczegółowych planu dla jednej lub kilku terenów funkcyjnych
3) **Powierzchnia biologicznie czynna** – rozumiana według Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
4) **Linia zabudowy** – linia oznaczona na rysunku planu, oznaczająca obowiązującą lub nieprzekraczalną linię
5) **Powierzchnia zabudowy** – maksymalna dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w % wyrażająca stosunek powierzchni wszystkich budynków (mierzona po obrysie ścian zewnętrznych) zlokalizowanych na działce lub w obrębie terenu funkcyjnego do powierzchni tej działki lub terenu funkcyjnego.
6) **Wysokość zabudowy** – rozumiana według Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
7) **Zabudowa o funkcji wiodącej** – zabudowa o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu określonym dla danej strefy funkcyjnej wg klasyfikacji w punkcie 3.0. §5 niniejszej uchwały.
8) **Zabudowa o funkcji towarzyszącej** – zabudowa o funkcji uzupełniającej, towarzysząca zabudowie wiodącej, wg klasyfikacji w punkcie 3.0. § 5 niniejszej uchwały.
9) **Dachy dwuspadowe** – dachy główne budynków o dwóch symetrycznych połaciach i tych samych spadkach
10) **Dachy wielospadowe** – dachy główne obiektów budowlanych składające się z wielospadowych połaci o takich samych spadkach
11) **Dach główny budynku** – połacie dachowe stanowiące większą część powierzchni dachu
12) **Intensywność zabudowy** – stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce lub na terenie, do powierzchni działki lub terenu.
13) **Gabaryt zabudowy** – wymiary powierzchni zabudowy, tj., długość i szerokość oraz wymiar wysokości zabudowy wg pkt. 6.
14) **Zapewnienie parkingów** –w granicach działki lub terenu należy zapewnić minimalną ilość miejsc postojowych w liczbie określonej w ustaleniach szczegółowych.
15) **Rzemiosło** – jest to działalność rozumiana Ustawy o rzemiośle
16) **Usługi, produkcja** – działalność gospodarcza określona w Polskiej Klasyfikacji Działalności
17) **Przepisy szczególne** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw przywołane w ustaleniach szczegółowych planu. W przypadku uchylenia lub zmiany przepisu szczegółowego w planie miejscowym dopuszcza się zastosowanie tego przepisu przy braku kolizji z ustaleniami szczegółowymi.
18) **Pas techniczny** – wydzielony pas terenu biegnący równolegle do istniejących lub projektowanych dróg, do istniejących lub projektowanych tras sieci magistralnych lub

biegnący wzdłuż linii brzegowych wód otwartych. Pas techniczny może być włączony do istniejącego pasa drogowego. Pas techniczny może być również przeznaczony dla przebiegu infrastruktury technicznej, drogowej, ciągów pieszych, chodników itp.

19) **Tereny komunikacji** – za tereny komunikacji uważa się tereny w liniach rozgraniczających służące dostępowi do nieruchomości. Drogi wewnętrzne dojazdowe - ustala się o minimalnej szerokości 10m w granicach własności do nowo wydzielanych działek. Dopuszcza się łączenie dróg wewnętrznych dojazdowych leżących na granicy własności, po udowodnieniu prawa dostęp do terenu nie będącego własnością (np. w formie służebności gruntowej ustanowionej w formie prawem przewidzianej).

§ 5

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

2. Tereny funkcyjne oznacza się symbolami cyfrowo-literowymi, określającymi w kolejności:

1) tereny komunikacji i pasów technicznych

a) symbol pierwszy – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu komunikacji wydzielonego liniami rozgraniczającymi. Kolejny numer terenu poprzedza cyfra 0 (bez kropki)

b) symbol drugi – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających klasyfikację terenu komunikacji

2) pozostałe tereny funkcyjne

a) symbol pierwszy – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

b) symbol drugi – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających rodzaj funkcji terenu.

3. Dla obszaru objętego planem określa się następujące ustalenia ogólne dla poszczególnych grup funkcji:

1) MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
-

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wolnostojących lub zespolonych obiektów budowlanych
- lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
- lokalizacja urządzeń budowlanych w znaczeniu ustawy Prawo budowlane
- lokalizacja dróg wewnętrznych, utwardzenia powierzchni gruntu na działkach budowlanych
- lokalizacja wolnostojących lub zespolonych obiektów gospodarczych takich jak garaże, wiaty, altany, itp.

c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych w znaczeniu ustawy Prawo budowlane
- lokalizacja indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków
- lokalizacja obiektów budowlanych związanych z działalnością gospodarczą, mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych

uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, określonych według ustawy Prawo Ochrony Środowiska.

2) **MN,U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej**

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

-
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny, rozumiany wg ustawy Prawo budowlane lub
- zabudowa usługowa wolnostojąca, wolnostojący budynek rozumiany wg ustawy Prawo budowlane

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wolnostojących lub zespolonych obiektów budowlanych
- lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
- lokalizacja urządzeń budowlanych w znaczeniu ustawy Prawo budowlane
- lokalizacja dróg wewnętrznych, utwardzenia powierzchni gruntu na działkach budowlanych
- lokalizacja wolnostojących lub zespolonych obiektów gospodarczych takich jak garaże, wiaty, altany, itp.

c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych w znaczeniu ustawy Prawo budowlane
- lokalizacja indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków
- lokalizacja obiektów budowlanych związanych z działalnością gospodarczą mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, określonych według ustawy Prawo Ochrony Środowiska.

3) **MW,U - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej**

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub
- zabudowa usługowa
- zabudowa o funkcji łączonej mieszkaniowo – usługowa

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie budynków gospodarczych, wiat, garaży
- obiekty małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
- lokalizacja dróg wewnętrznych, utwardzenia powierzchni gruntu na działkach budowlanych
- lokalizacja zbiorników retencyjnych
- lokalizacja obiektów służących reklamie z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
- sieci i obiekty infrastruktury lokalizacja urządzeń budowlanych w znaczeniu art. 3 ust. 9 ustawy Prawo budowlane

c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- tymczasowych obiektów budowlanych w znaczeniu art. 3 ust. 5 ustawy Prawo budowlane
- indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków

3) OS - Tereny obiektów sakralnych

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- obiekty sakralne (kościół, plebania, kaplica, itp.).

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- obiekty małej architektury i budowle związane z zagospodarowaniem terenu,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej; lokalizacja urządzeń budowlanych w znaczeniu ustawy Prawo budowlane,
- zabudowa towarzysząca związana z funkcją wiodącą, wolnostojące obiekty gospodarcze,
- lokalizacja dróg wewnętrznych,

c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- tymczasowych obiektów budowlanych w znaczeniu ustawy Prawo budowlane
- indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków

4) UO,US,ZP - tereny zabudowy usług publicznych, z zakresu sportu i rekreacji publicznej oraz zieleni urządzonej publicznej

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- zabudowa usług publicznych
- zabudowa usług oświaty
- realizacja niekubaturowych obiektów sportowych
- realizacja parków, skwerów, zieleńców o funkcji przestrzeni publicznej
- realizacja ścieżek pieszych
- realizacja ścieżek rowerowych
- zabudowa o funkcji łączonej usługowo – rekreacyjnej

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie budynków gospodarczych, wiat, garaży
- obiekty małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
- lokalizacja dróg wewnętrznych, utwardzenia powierzchni gruntu na działkach budowlanych
- lokalizacja zbiorników retencyjnych
- lokalizacja obiektów służących reklamie z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
- sieci i obiekty infrastruktury lokalizacja urządzeń budowlanych w znaczeniu ustawy Prawo budowlane

c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- tymczasowych obiektów budowlanych w znaczeniu ustawy Prawo budowlane
- indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków

5) U,P - Tereny zabudowy usługowej, rzemiosła, składów i magazynów

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja zabudowy rzemiosła jako działalność gospodarcza mieszcząca się w granicach określonych w Polskiej Klasyfikacji Działalności (wszelkie rodzaje poza wykluczonymi wymienionymi w ustaleniach szczegółowych)
- składy, magazyny

- lokalizacja zabudowy usługowej jako działalność gospodarcza mieszcząca się w granicach określonych w Polskiej Klasyfikacji Działalności

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu
- wolnostojące budynki lub obiekty budowlane związane z produkcją, składami, magazynami, rzemiosłem i usługami, zawierające lokal mieszkalny lub wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny (w liczbie 1 budynek jednorodzinny w obrębie nieruchomości) przeznaczone dla właścicieli lub zarządców nieruchomości
- obiekty małej architektury i budowle związane z zagospodarowaniem terenu
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej
- drogi wewnętrzne
- garaże, budynki gospodarcze, wiaty itp.

c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu
- zabudowa mieszkaniowa nie związana z funkcją produkcyjno-usługową
- tymczasowych obiektów budowlanych w znaczeniu ustawy Prawo budowlane
- indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków

6) ZC- Tereny cmentarza

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- ochrona cmentarza
- ochrona układów kompozycyjnych istniejącego drzewostanu
- ochrona w max. stopniu rzeźby terenu

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- przebieg infrastruktury technicznej nie kolidującej z miejscami pochówków
- realizacja ścieżek oraz elementów małej architektury

c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- realizacja zabudowy poza obiektami i urządzeniami związanymi z odtworzeniem i rewaloryzacją cmentarza oraz urządzeniami infrastruktury technicznej

7) Tereny komunikacji, ciągów pieszo-jezdnych, oraz infrastruktury technicznej:

KGP - tereny dróg głównych przyspieszonych
KL **-** tereny dróg lokalnych
KD - tereny dróg dojazdowych
W - tereny infrastruktury technicznej wodociągowej
KK - tereny kolejowe zamknięte - wyłączone z opracowania

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

§ 6

1.0. Ustalenia planu (poza dotyczącymi ochrony zachowawczej) odnoszą się do nowych podziałów geodezyjnych, do inwestycji noworealizowanych, do zmian wprowadzanych drogą rozbudów i przebudów oraz do zmian przeznaczenia terenów i obiektów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

1.1. Na terenach funkcyjnych dopuszcza się również wydzielanie działek dla potrzeb infrastruktury (stacje trafo, przepompownie itp.) poszerzenia istniejących dróg oraz wydzielenie nowych dróg wewnętrznych (chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej) na wniosek podmiotów które mają interes prawny.

1.2. Dopuszcza się zmianę funkcji terenów przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie itp.) i włączenie ich do przyległego innego terenu funkcyjnego, jeżeli na etapie rozwiązań technicznych

lokalizacja tych funkcji okazałaby się niezbędna (chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej).

1.3. Gospodarka odpadami winna być prowadzona zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych, w tym w szczególności z ustawą o odpadach.

1.4. Emisja zanieczyszczeń pyłowych i gazowych pochodząca ze źródeł technologicznych, grzewczych i komunikacyjnych, nie może przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować przekroczeń standardów jakości środowiska, poza terenem objętym daną funkcją.

1.5. Zaleca się wykorzystanie zdjętej w miejscach wykopu aktywnej biologicznie warstwy gleby do kształtowania terenów zieleni przyobiektowej.

1.6. Na granicach funkcji chronionych musza być spełnione wszystkie określone przepisami normy.

1.7. Należy objąć ochroną naturalne i półnaturalne ekosystemy: torfowiska, murawy, solniska, linie brzegowe wód, doliny rzeczne, źródła, źródliska oraz rzeki; w celu zapewnienia trwałości i różnorodności genetycznej dzikich roślin, zwierząt i grzybów zgodnie z przepisami odrębnymi w tym m.in.

1) Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony Środowiska (tekst jednolity: Dz.U.z 2008r.Nr 25,poz.150 ze zm.)

2) Ustawy z dnia16 kwietnia 2004r.o ochronie przyrody (Dz.U. z 2004r. Nr 92,poz.880, z 2005r.Nr 113,poz.954,Nr 130, poz.1087)

3) Ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz.U.z 2005r.Nr239,poz.2019 ze zm.)

4) Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o ochronie zwierząt (tekst jedn. Dz.U.z 2003r., Nr 106,poz.1002 ze zm.)

5) Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (dz.U.Nr 220, poz.2237)

6) Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (dz.U.Nr 168, poz.1764)

7) Rozporządzenia Ministra Środowiska z dn. 9 lipca 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz.U.Nr 168, poz.1765)

Rozdział III
Ustalenia szczegółowe

§ 7

W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało wyodrębnionych 59 terenów funkcyjnych, ujętych w 19 kartach terenu.

KARTA TERENU Nr 1 wieś Różyny, 1/827-08-06/PP

PRZEZNACZNIE TERENU

N tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Nr TERENU **1.M**

N

POWIERZCHNIA 1,39 ha

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

.1 Działania inwestycyjne realizować w nawiązaniu do historycznej zabudowy ruralistycznej wsi, chroniąc średniowieczny układ lokacyjny owalnicowo – placowy i ograniczając nową zabudowę zabytkowego placu (nawsia).

.2 Nową zabudowę realizować na zasadach kontynuacji historycznego układu ruralistycznego zabudowy zagrodowej kształtowanej wokół podwórza gospodarczego i składającego się z kilku wolnostojących obiektów i winna być dostosowana do istniejącej zabudowy historycznej o parametrach określonych szczegółowo w pkt. 8.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

.1 Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieki wodne, stanowiące ich własność.

.2 W przypadku natrafienia na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

.3 Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe należy zagospodarować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

.4 Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, znaczne spadki terenu, dla posadowionych obiektów, na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzone oceny warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej.

.5 Nową zabudowę można realizować pod warunkiem spełnienia parametrów akustycznych, określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

.6 Starodrzew podlega ochronie, wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

.7 Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym.

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

.1 Obszar znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Różyny, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym

.2 Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej należy realizować w nawiązaniu do historycznego układu ruralistycznego oraz w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

.3 Obiekty o walorach historyczno - kulturowych, oznaczone graficznie na rysunku planu podlegają ochronie.

Zasady ochrony obiektów o walorach historyczno - kulturowych:

1) Ochronie podlega historyczna, tradycyjna bryła budynków, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka

2) Dopuszcza się rewaloryzację, adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt. 6.3 ust.1).

.4 Nową zabudowę w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8 oraz w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej
i drogowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.

PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

.1 Nową zabudowę realizować na zasadach kontynuacji historycznego układu ruralistycznego zabudowy zagrodowej kształtowanej wokół podwórza gospodarczego i składającego się z kilku wolnostojących obiektów

.2 Nową zabudowę, uzupełnienia, przebudowy, rozbudowy należy realizować na warunkach:

.2.1	**Wysokość zabudowy:**	max 2 kondygnacje nadziemne (ostatnia w formie poddasza) Max. wysokość zabudowy 9m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku. Nie zaleca się podpiwniczenia budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych w szczególności powyżej poziomu podłoży posadzek piwnic.
.2.2	**Pow. zabudowy:**	Max. 20% powierzchni pokrycia działki. Zabudowę bryły głównej należy realizować na rzucie prostokątów (nie dotyczy ryzalitów, werand, podcieni oraz zabudowy towarzyszącej)
.2.3	**Dachy**	Dla budynku mieszkalnego dach główny – dwuspadowy. Kąt nachylenia połaci dachowej 22˚÷45˚ . Budynki inne niż mieszkalne – nie określa się.
.2.4	**Kształtowanie formy architektoniczne j:**	Formę architektoniczną należy kształtować w nawiązaniu do tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy.
.2.5	**Zabudowa towarzysząca:**	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze), zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub usługowym bądź wolnostojącą o wysokości do 6m od poziomu terenu (dla

			istniejącej zabudowy zagrodowej do 15,0 m). Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji zaleca się jednolite pokrycie dachu, kolorystyka oraz materiały.
	.2.6	**Mała architektura**	Wzdłuż dróg stosować ogrodzenie (do 1,5 m wysokości) np. ze sztachet drewnianych itp. (z dopuszczeniem podmurówki), zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych; małą architekturę realizować w nawiązaniu do tradycyjnych form obiektów takich jak: krzyże, kapliczki, studnie, gołębniki, wędzarnie, piwniczki ziemne; dopuszcza się reklamy w formie historycznych wiszących szyldów o wym. max. 0,30 x 0,6 m mocowanych do ścian budynków; kolorystyka stonowana; obowiązuje zakaz stosowania bilboardów, neonów i reklam świetlnych.
	.2.7	**Linie zabudowy:**	Należy zachować nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.
	.2.8	**Pow. biologicznie czynna**	Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%
.		**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW**	Na obszarze występują napowietrzne linie elektroenergetyczne. Lokalizacja obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie tych linii wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.
0.		**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**	
	0.1		W strefie ochrony konserwatorskiej ochronie podlegają historyczne podziały własnościowe oznaczone graficznie na rysunku planu.
	0.2		Dopuszcza się scalenia działek wtórnych zmierzające do zachowania historycznego podziału parcelacyjnego.
	0.3		Zakaz podziału nieruchomości na działki budowlane.
	0.4		Dopuszcza się regulację granic oraz zmianę granic funkcji i wydzielenia terenu dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
1.		**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**	
	1.1		Na terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.
	1.2		Budynki przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w strefie oddziaływania akustycznego drogi należy zabezpieczyć przed uciążliwością związaną z hałasem od drogi przez stosowanie zabezpieczeń tj. zieleń izolacyjna, ekrany akustyczne w postaci budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi lokalizowane od strony drogi (budynki gospodarcze, magazyny, garaże itp.), stosownie materiałów budowlanych o podwyższonej izolacyjności akustycznej (przegrody budowlane, okna itp.). W/w zabezpieczenia powinny zapewnić dopuszczalny poziom hałasu określony w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 120, poz. 826). Ochrona projektowanej funkcji mieszkaniowej na terenie objętym planem przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa z drogą krajową nr 1 należy do zadań własnych Inwestora i jego następców prawnych.
	1.3		Infrastrukturę techniczną niezwiązaną z gospodarką drogową należy lokalizować poza liniami rozgraniczającymi drogę krajową w odległości zgodnej z art. 43 ust.1 ustawy o drogach publicznych (Dz.U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115). Bliższe odległości wyłącznie za zgodą Zarządcy Drogi.
2.		**KOMUNIKACJA**	
	2.1		Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.
	2.2		Parkingi zapewnić w granicach własności w ilości: min. - 1 miejsce parkingowe / 1 mieszkanie min. - 1 miejsce postojowe w przypadku lokalizacji usług wbudowanych
	2.3		Należy dążyć do ograniczania ilości istniejących zjazdów na drogę krajową nr 1. Nie dotyczy to nieruchomości nie posiadających innego dostępu do terenów komunikacji.
3.		**INFRASTRUKTURA**	
		Woda:	Z wodociągu gminnego.
		Ścieki sanitarne :	Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych, szczelnych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
		Ścieki deszczowe :	Zagospodarowanie wód deszczowych dla powierzchni dachowych oraz terenów nieutwardzonych, w granicach własności zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
		Ogrzewanie:	Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.
		Energetyka:	Z sieci energetycznej, na warunkach gestora sieci.
		Utylizacja odpadów stałych:	Gromadzone w szczelnych pojemnikach opróżnianych okresowo przez uprawnione podmioty gospodarcze.
4.		**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA**	
			Nie ustala się.
5.		**STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy**	
			30 % z zastrzeżeniem rozdziału VI Uchwały
6.		**INNE USTALENIA**	
	16.1		Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować.
	16.2		Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować. Rozbudowa istniejących obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt.8
	16.3		**16.3.1** W obrębie istniejącej zabudowy zagrodowej (istniejących działających gospodarstw rolnych np. w tym też gospodarstw ogrodniczych i sadowniczych) dopuszcza się inwestycje związane z remontem, przebudową i rozbudową istniejących obiektów oraz budowę nowych obiektów o funkcji mieszkalnej oraz nowych obiektów dla potrzeb istniejącego gospodarstwa rolnego, w tym też np. ogrodniczego i sadowniczego.

16.3.2 Dla obiektów mieszkaniowych należy zachować parametry określone w pkt. 8 karty.
16.3.3 Dla obiektów innych niż mieszkaniowe dla potrzeb istniejącego gospodarstwa rolnego, w tym też np. ogrodniczego i sadowniczego ustala się poniższe parametry:
1) max. wysokość: 18,0 m; nie dotyczy urządzeń związanych z technologią produkcji (np. silosy, podajniki i itp.)
2) liczba kondygnacji: nie określa się
3) dachy: nie określa się
4) geometria dachu: nie określa się.

KARTA TERENU Nr 2 wieś Różyny, 1/827-08-06/PP

PRZEZNACZNIE TERENU

M N,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

Nr TERENU	**2.M N,U**	**3.M N,U**
POWIERZCHNIA	13,50 ha	12,53 ha

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

.1 Działania inwestycyjne realizować w nawiązaniu do historycznej zabudowy ruralistycznej wsi, chroniąc średniowieczny układ lokacyjny owalnicowo – placowy i ograniczając nową zabudowę zabytkowego placu (nawsia).

.2 Zabudowa może stanowić jedynie uzupełnienie istniejącej już struktury i winna być dostosowana do istniejącej zabudowy historycznej o parametrach określonych szczegółowo w pkt. 8.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

.1 Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieki wodne, stanowiące ich własność.

.2 W przypadku natrafienia na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

.3 Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe należy zagospodarować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

.4 Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, znaczne spadki terenu, dla posadowionych obiektów, na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzone oceny warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej.

.5 Nową zabudowę można realizować pod warunkiem spełnienia parametrów akustycznych, określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

.6 Starodrzew podlega ochronie, wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

.7 Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym.

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

.1 Obszar znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Różyny, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym

.2 Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej należy realizować w nawiązaniu do historycznego układu ruralistycznego oraz w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

.3 W strefie 3. MN,U zlokalizowany jest obiekt wpisany do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego - Dom podcieniowy, nr 32 (obecnie nr 49) w gromadzie Różyny, Gm. Łęgowo, powiat Gdańsk, nr rej. 21/29.01.1949.

.4 Prowadzenie prac przy obiekcie zabytkowym opisanym w punkcie 6.3 wpisanym do rejestru zabytków wymaga pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

.5 Obiekty o walorach historyczno - kulturowych, oznaczone graficznie na rysunku planu podlegają zachowaniu i ochronie.

Zasady ochrony obiektów o walorach historyczno - kulturowych:

1) Ochronie podlega historyczna, tradycyjna bryła budynków, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka

2) Dopuszcza się rewaloryzację, adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt. 6.5 ust.1).

Nową zabudowę w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8

	.6	oraz w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
.		**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**
		Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.
.		**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY**
	.1	**Wysokość zabudowy:** max 2 kondygnacje nadziemne (ostatnia w formie poddasza) Max. wysokość zabudowy 9m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku. Nie zaleca się podpiwniczenia budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych w szczególności powyżej poziomu podłoży posadzek piwnic.
	.2	**Pow. zabudowy:** Max. 20% pow. pokrycia działki. Zabudowę bryły głównej należy realizować na rzucie prostokątów (nie dotyczy ryzalitów, werand, podcieni oraz zabudowy towarzyszącej)
	.3	**Dachy** Dla budynku mieszkalnego dach główny – dwuspadowy. Kąt nachylenia połaci dachowej 22˚÷45˚ . Budynki inne niż mieszkalne – nie określa się.
	.4	**Kształtowanie formy architektoniczne j:** Formę architektoniczną należy kształtować w nawiązaniu do tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy.
	.5	**Zabudowa towarzysząca:** Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze), zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub usługowym bądź wolnostojącą o wysokości do 6m od poziomu terenu (dla istniejącej zabudowy zagrodowej do 15,0 m). Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolite pokrycie dachu, kolorystyka oraz materiały.
	.6	**Mała architektura** Wzdłuż dróg stosować ogrodzenie (do 1,5 m wysokości) np. ze sztachet drewnianych itp. (z dopuszczeniem podmurówki), zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych; małą architekturę realizować w nawiązaniu do tradycyjnych form obiektów takich jak: krzyże, kapliczki, studnie, gołębniki, wędzarnie, piwniczki ziemne; dopuszcza się reklamy w formie historycznych wiszących szyldów o wym. max. 0,30 x 0,6 m mocowanych do ścian budynków; kolorystyka stonowana; obowiązuje zakaz stosowania bilboardów, neonów i reklam świetlnych.
	.7	**Linie zabudowy:** Należy zachować nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.
	.8	**Pow. biologicznie czynna** Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%
.		**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW**
	.1	Na obszarze występują napowietrzne linie elektroenergetyczne. Lokalizacja obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie tych linii wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.
	.2	Część obszaru znajduje się w strefie 150m od cmentarza, gdzie obowiązuje zakaz lokalizowania nowej zabudowy w przypadku występowania indywidualnych ujęć wody; w pasie min. 50 m od cmentarza nie należy lokalizować nowych zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności, zgodnie z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.
0.		**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
	0.1	W strefie ochrony konserwatorskiej ochronie podlegają historyczne podziały własnościowe oznaczone graficznie na rysunku planu.
	0.2	Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane jedynie zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem minimalnej powierzchni działki – 700 m^2 (nie dotyczy działek dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną).
	0.3	Dopuszcza się scalenia działek wtórnych zmierzające do przywrócenia historycznego podziału parcelacyjnego w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
	0.4	Dopuszcza się regulację granic oraz zmianę granic funkcji i wydzielenia terenu dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
1.		**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**
	1.1	Na terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.
	1.2	Budynki przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w strefie oddziaływania akustycznego drogi należy zabezpieczyć przed uciążliwością związaną z hałasem od drogi przez stosowanie zabezpieczeń tj. zieleń izolacyjna, ekrany akustyczne w postaci budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi lokalizowane od strony drogi (budynki gospodarcze, magazyny, garaże itp.), stosownie materiałów budowlanych o podwyższonej izolacyjności akustycznej (przegrody budowlane, okna itp.). W/w zabezpieczenia powinny zapewnić dopuszczalny poziom hałasu określony w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 120, poz. 826). Ochrona projektowanej funkcji mieszkaniowej na terenie objętym planem przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa z drogą krajową nr 1 należy do zadań własnych Inwestora i jego następców prawnych.
	1.3	Infrastrukturę techniczną niezwiązaną z gospodarką drogową należy lokalizować poza liniami rozgraniczającymi drogę krajową w odległości zgodnej z art. 43 ust.1 ustawy o drogach publicznych (Dz.U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115). Bliższe odległości wyłącznie za zgodą Zarządcy Drogi.
2.		**KOMUNIKACJA**
	2.1	Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.
	2.2	W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości: - min. 2 miejsca postojowe / 100 m^2 pow. użytkowej usług - min. 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie
	2.3	Należy dążyć do ograniczania ilości istniejących zjazdów na drogę krajową nr 1. Nie dotyczy to nieruchomości nie posiadających innego dostępu do terenów komunikacji.
	2.4	Wydzielenie każdej działki poprzedzić projektem koncepcyjnym powiązań komunikacyjnych i inżynierskich obejmujący obszar min. 1 strefy funkcyjnej dla zapewnienia dojazdów drogami wewnętrznymi. Zakaz realizacji dodatkowych zjazdów na drogę

krajową.

3. INFRASTRUKTURA

Woda:	Z wodociągu gminnego.
Ścieki sanitarne :	Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
Ścieki deszczowe :	Zagospodarowanie wód deszczowych dla powierzchni dachowych oraz terenów nieutwardzonych, w granicach własności zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
Ogrzewanie:	Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.
Energetyka:	Z sieci energetycznej, na warunkach gestora sieci.
Utylizacja odpadów stałych:	Gromadzone w szczelnych pojemnikach opróżnianych okresowo przez uprawnione podmioty gospodarcze.

4. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

Nie ustala się.

5. STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy

30 % z zastrzeżeniem rozdziału VI Uchwały

6. INNE USTALENIA

16.1 Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować.

16.2 Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować. Rozbudowa istniejących obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt.8

16.3 **16.3.1** W obrębie istniejącej zabudowy zagrodowej (istniejących działających gospodarstw rolnych np. w tym też gospodarstw ogrodniczych i sadowniczych) dopuszcza się inwestycje związane z remontem, przebudową i rozbudową istniejących obiektów oraz budowę nowych obiektów o funkcji mieszkalnej oraz nowych obiektów dla potrzeb istniejącego gospodarstwa rolnego, w tym też np. ogrodniczego i sadowniczego.

16.3.2 Dla obiektów mieszkaniowych należy zachować parametry określone w pkt. 8 karty.

16.3.3 Dla obiektów innych niż mieszkaniowe dla potrzeb istniejącego gospodarstwa rolnego, w tym też np. ogrodniczego i sadowniczego ustala się poniższe parametry:

1) max. wysokość: 18,0 m; nie dotyczy urządzeń związanych z technologią produkcji (np. silosy, podajniki i itp.)
2) liczba kondygnacji: nie określa się
3) dachy: nie określa się
4) geometria dachu: nie określa się.

. KARTA TERENU wieś Różyny, 1/827-08-06/PP

Nr 3

. PRZEZNACZNIE TERENU

N,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

.

Nr TERENU	**4.MN,U**	**5.MN,U**	**6.MN,U**	**7.MN,U**	**8.MN,U**
POWIERZCHNIA	8,2617 ha	8,43 ha	7,51 ha	2,15 ha	6,32 ha

Nr TERENU	**9.MN,U**	**10.MN,U**
POWIERZCHNIA	1,52 ha	3,46 ha

. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Działania inwestycyjne realizować w nawiązaniu do historycznej zabudowy ruralistycznej wsi, chroniąc średniowieczny układ lokacyjny owalnicowo – placowy i kształtując nową zabudowę, w sposób określony szczegółowo w pkt. 8, zapewniając kontynuację tradycji w zakresie skali i formy zabudowy.

. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

.1 Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieki wodne, stanowiące ich własność.

.2 W przypadku natrafienia na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

.3 Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe należy zagospodarować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

.4 Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, znaczne spadki terenu, dla posadowionych obiektów, na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzone oceny warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej.

.5 Nową zabudowę można realizować pod warunkiem spełnienia parametrów akustycznych, określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

.6 Starodrzew podlega ochronie, wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

	.7	Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym.
.		**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**
	.1	Obszar znajduje się w obrębie strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Różyny, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązuje ograniczenie wysokości oraz gabarytów nowej zabudowy.
	.2	Obiekty o walorach historyczno - kulturowych, oznaczone graficznie na rysunku planu podlegają zachowaniu i ochronie.
		Zasady ochrony obiektów o walorach historyczno - kulturowych: **1.** Ochronie podlega historyczna, tradycyjna bryła budynków, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka **2.** Dopuszcza się rewaloryzację, adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt. 1.
	.4	Nową zabudowę w obrębie strefy ochrony ekspozycji konserwatorskiej należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8 .
		Fragment obszaru oznaczony graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej.
	.5	Wszelkie działania podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku.
.		**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**
		Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.
.		**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY**
	.1	**Wysokość zabudowy:** max 2 kondygnacje nadziemne (ostania w formie poddasza) Max. wysokość zabudowy 9m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku. Nie zaleca się podpiwniczenia budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych w szczególności powyżej poziomu podłoży posadzek piwnic.
	.2	**Pow. zabudowy:** Max. 20% pow. pokrycia działki. Zabudowę bryły głównej należy realizować na rzucie prostokątów (nie dotyczy ryzalitów, werand, podcieni oraz zabudowy towarzyszącej)
	.3	**Dachy** Dla budynku mieszkalnego dach główny – dwuspadowy. Kąt nachylenia połaci dachowej 22˚÷45˚ . Budynki inne niż mieszkalne – nie określa się.
	.4	**Kształtowanie formy architektoniczne j:** Formę architektoniczną należy kształtować w nawiązaniu do tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy.
	.5	**Zabudowa towarzysząca:** Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze), zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub usługowym bądź wolnostojącą o wysokości do 6m od poziomu terenu (dla istniejącej zabudowy zagrodowej do 15,0 m). Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolite pokrycie dachu, kolorystyka oraz materiały.
	.6	**Mała architektura** Wzdłuż dróg stosować ogrodzenie (do 1,5 m wysokości) np. ze sztachet drewnianych itp. (z dopuszczeniem podmurówki), zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych; małą architekturę realizować w nawiązaniu do tradycyjnych form obiektów takich jak: krzyże, kapliczki, studnie, gołębniki, wędzarnie, piwniczki ziemne; dopuszcza się reklamy w formie historycznych wiszących szyldów o wym. max. 0,30 x 0,6 m mocowanych do ścian budynków; kolorystyka stonowana; obowiązuje zakaz stosowania bilboardów, neonów i reklam świetlnych.
	.7	**Linie zabudowy:** Należy zachować nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.
	.8	**Pow. biologicznie czynna** Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%
.		**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW**
	.1	Na obszarze występują napowietrzne linie elektroenergetyczne. Lokalizacja obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie tych linii wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.
	.2	Obszar 7.MN,U znajduje się w strefie 150m od cmentarza, gdzie obowiązuje zakaz lokalizowania nowej zabudowy w przypadku występowania indywidualnych ujęć wody; w pasie min. 50 m od cmentarza nie należy lokalizować nowych zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności, zgodnie z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.
0.		**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
	0.1	Dopuszcza się scalenie działek.
	0.2	Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zachowaniem minimalnej powierzchni działki – 700 m^2, w strefie 10.MN,U min. powierzchnia 500 m^2; (nie dotyczy działek dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną).
	0.3	Dopuszcza się regulację granic oraz zmianę granic funkcji i wydzielenia terenu dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
1.		**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**
	1.1	Na terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.
	1.2	Na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów kolejowych.
	1.3	Na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego stosownie do potrzeb zaleca się staraniem i na koszt Inwestora wprowadzić zabezpieczenia akustyczne stanowiące ochronę od terenu kolejowego.
	1.4	Z uwagi na położenie terenu w strefie uciążliwości drogi krajowej nr 1 należy zachować zgodnie z obowiązującymi przepisami warunki dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji (ekrany ochronne, wzmocniona stolarka okienna, itp.)

	1.5	Budynki przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w strefie oddziaływania akustycznego drogi należy zabezpieczyć przed uciążliwością związaną z hałasem od drogi przez stosowanie zabezpieczeń tj. zieleń izolacyjna, ekrany akustyczne w postaci budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi lokalizowane od strony drogi (budynki gospodarcze, magazyny, garaże itp.), stosownie materiałów budowlanych o podwyższonej izolacyjności akustycznej (przegrody budowlane, okna itp.). W/w zabezpieczenia powinny zapewnić dopuszczalny poziom hałasu określony w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 120, poz. 826). Ochrona projektowanej funkcji mieszkaniowej na terenie objętym planem przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa z drogą krajową nr 1 należy do zadań własnych Inwestora i jego następców prawnych.
	1.6	Infrastrukturę techniczną niezwiązaną z gospodarką drogową należy lokalizować poza liniami rozgraniczającymi drogę krajową w odległości zgodnej z art. 43 ust.1 ustawy o drogach publicznych (Dz.U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115). Bliższe odległości wyłącznie za zgoda Zarządcy Drogi.
2.		**KOMUNIKACJA**
	2.1	Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.
	2.2	W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji usług miejsca parkingowe w ilości: - min. 4 miejsca postojowe / 100 m^2 pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie - min. 1 miejsce postojowe / 3 łóżka hotelowe
	2.3	Należy dążyć do ograniczania ilości istniejących zjazdów na drogę krajową nr 1. Nie dotyczy to nieruchomości nie posiadających innego dostępu do terenów komunikacji.
	2.4	Budowa lub przebudowa zjazdów z drogi krajowej nr 1 dopuszczalna jest zgodnie z przepisami odrębnymi
	2.5	Wydzielenie każdej działki poprzedzić projektem koncepcyjnym powiązań komunikacyjnych i inżynierskich obejmujący obszar min. 1 strefy funkcyjnej dla zapewnienia dojazdów drogami wewnętrznymi. Zakaz realizacji dodatkowych zjazdów na drogę krajową.
3.		**INFRASTRUKTURA** **Woda:** Z wodociągu gminnego. **Ścieki sanitarne :** Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. **Ścieki deszczowe :** Zagospodarowanie wód deszczowych dla powierzchni dachowych oraz terenów nieutwardzonych, w granicach własności zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi **Ogrzewanie:** Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. **Energetyka:** Z sieci energetycznej, na warunkach gestora sieci. **Utylizacja odpadów stałych:** Gromadzone w szczelnych pojemnikach opróżnianych okresowo przez uprawnione podmioty gospodarcze.
4.		**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Nie ustala się.
5.		**STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy** 30 % z zastrzeżeniem rozdziału VI Uchwały
6.		**INNE USTALENIA**
	16.1	Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować.
	16.2	Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować. Rozbudowa istniejących obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt.8
	16.3	**16.3.1** W obrębie istniejącej zabudowy zagrodowej (istniejących działających gospodarstw rolnych np. w tym też gospodarstw ogrodniczych i sadowniczych) dopuszcza się inwestycje związane z remontem, przebudową i rozbudową istniejących obiektów oraz budowę nowych obiektów o funkcji mieszkalnej oraz nowych obiektów dla potrzeb istniejącego gospodarstwa rolnego, w tym też np. ogrodniczego i sadowniczego. **16.3.2** Dla obiektów mieszkaniowych należy zachować parametry określone w pkt. 8 karty. **16.3.3** Dla obiektów innych niż mieszkaniowe dla potrzeb istniejącego gospodarstwa rolnego, w tym też np. ogrodniczego i sadowniczego ustala się poniższe parametry: 1) max. wysokość: 18,0 m; nie dotyczy urządzeń związanych z technologią produkcji (np. silosy, podajniki i itp.) 2) liczba kondygnacji: nie określa się 3) dachy: nie określa się 4) geometria dachu: nie określa się.

.	**KARTA TERENU Nr 4**	wieś Różyny, 1/827-08-06/PP
.	**PRZEZNACZNIE TERENU**	
	MN,U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
.	**Nr TERENU**	**11.MN,U** **12.MN,U** **13.MN,U** **14.MN,U** **15.MN,U** **16.MN,U**
	POWIERZCHNIA	9,10 ha 12,19 ha 3,17 ha 7,57 ha 5,11 ha 18,57 ha
	Nr TERENU	**17.** **18.MN** **19.MN** **20.** **21.**

	MN,U	**N,U**	**N,U**	**MN,U**	**MN,U**	
	POWIERZCHNIA	4,98 ha	20,57 ha	3,15 ha	7,50 ha	21,35 ha

. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.

. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

.1 Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieki wodne, stanowiące ich własność.

.2 W przypadku natrafienia na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

.3 Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe należy zagospodarować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

.4 Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, znaczne spadki terenu, dla posadowionych obiektów, na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzone oceny warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej.

.5 Nową zabudowę można realizować pod warunkiem spełnienia parametrów akustycznych, określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

.6 Starodrzew podlega ochronie, wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Pszczółki.

.7 Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym.

. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej.

Wszelkie działania podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku.

. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej
i drogowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.

. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

.1	**Wysokość zabudowy:**	max 3 kondygnacje nadziemne Max. wysokość zabudowy 12 m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku. Nie zaleca się podpiwniczenia budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych w szczególności powyżej poziomu podłoży posadzek piwnic.
.2	**Pow. zabudowy:**	Max. 30% pow. pokrycia działki.
.3	**Dachy**	Dla budynku mieszkalnego dach główny – wielospadowy. Kąt nachylenia połaci dachowej 22˚÷45˚ . Budynki inne niż mieszkalne – nie określa się
.4	**Kształtowanie formy architektonicznej:**	Formę architektoniczną należy kształtować w nawiązaniu do tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy lub działki.
.5	**Zabudowa towarzysząca:**	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze), zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub usługowym bądź wolnostojącą o wysokości do 6m od poziomu terenu (nie dotyczy zabudowy związanej z funkcją obsługi rolnictwa). Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji zaleca się jednolite pokrycie, kolorystyka oraz materiały.
.7	**Linie zabudowy:**	Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.
.8	**Pow. biologicznie czynna**	Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%

. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW

.1 Na obszarze występują napowietrzne linie elektroenergetyczne. Lokalizacja obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie tych linii wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.

.2 Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie kontrolowanej przebiegiem gazociągu średniego ciśnienia. W strefach ochronnych od gazociągów nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji. Projektowane inwestycje powinny spełniać wymogi dotyczące zachowania odległości podstawowych od istniejących gazociągów średniego ciśnienia wynikające z Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139, poz. 686 zał. nr 2) oraz wymagania Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa nadziemnego i podziemnego w strefie ochronnej od gazociągu należy każdorazowo uzgodnić z POSD Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Gazu w Gdańsku.

0. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

0.1 Dopuszcza się scalanie działek.

0.2 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zachowaniem minimalnej powierzchni działki – 700 m^2 (nie dotyczy działek dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną).

Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji i wydzielenia terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg

	0.3	(sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
1.		**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**
	1.1	Na terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.
	1.2	Budynki przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w strefie oddziaływania akustycznego drogi należy zabezpieczyć przed uciążliwością związaną z hałasem od drogi przez stosowanie zabezpieczeń tj. zieleń izolacyjna, ekrany akustyczne w postaci budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi lokalizowane od strony drogi (budynki gospodarcze, magazyny, garaże itp.), stosownie materiałów budowlanych o podwyższonej izolacyjności akustycznej (przegrody budowlane, okna itp.). W/w zabezpieczenia powinny zapewnić dopuszczalny poziom hałasu określony w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 120, poz. 826). Ochrona projektowanej funkcji mieszkaniowej na terenie objętym planem przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa z drogą krajową nr 1 należy do zadań własnych Inwestora i jego następców prawnych.
	1.3	Infrastrukturę techniczną niezwiązaną z gospodarką drogową należy lokalizować poza liniami rozgraniczającymi drogę krajową w odległości zgodnej z art. 43 ust.1 ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115). Bliższe odległości wyłącznie za zgoda Zarządcy Drogi.
2.		**KOMUNIKACJA**
	2.1	Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.
	2.2	W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji usług miejsca parkingowe w ilości: - min. 4 miejsca postojowe / 100 m^2 pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie - min. 1 miejsce postojowe / 3 łóżka hotelowe
	2.3	W strefach 11.MN,U i 21.MN,U wydzielenie każdej działki poprzedzić projektem koncepcyjnym powiązań komunikacyjnych i inżynierskich obejmujący obszar min. 1 strefy funkcyjnej dla zapewnienia dojazdów drogami wewnętrznymi. Zakaz realizacji dodatkowych zjazdów na drogę krajową.
	2.4	Dla działki nr 161/4 należy zapewnić służebność przejazdu przez działkę nr 161/6.
3.		**INFRASTRUKTURA** **Woda:** Z wodociągu gminnego. **Ścieki sanitarne :** Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. **Ścieki deszczowe :** Zagospodarowanie wód deszczowych dla powierzchni dachowych oraz terenów nieutwardzonych, w granicach własności, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi **Ogrzewanie:** Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. **Energetyka:** Z sieci energetycznej, na warunkach gestora sieci. **Utylizacja odpadów stałych:** Gromadzone w szczelnych pojemnikach opróżnianych okresowo przez uprawnione podmioty gospodarcze.
4.		**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Nie ustala się
5.		**STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy** 30 % z zastrzeżeniem rozdziału VI Uchwały
6.		**INNE USTALENIA**
	16.1	Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować.
	16.2	Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować.
	16.3	Rozbudowa istniejących obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt.8 **16.3.1** W obrębie istniejącej zabudowy zagrodowej (istniejących działających gospodarstw rolnych np. w tym też gospodarstw ogrodniczych i sadowniczych) dopuszcza się inwestycje związane z remontem, przebudową i rozbudową istniejących obiektów oraz budowę nowych obiektów o funkcji mieszkalnej oraz nowych obiektów dla potrzeb istniejącego gospodarstwa rolnego, w tym też np. ogrodniczego i sadowniczego. **16.3.2** Dla obiektów mieszkaniowych należy zachować parametry określone w pkt. 8 karty. **16.3.3** Dla obiektów innych niż mieszkaniowe dla potrzeb istniejącego gospodarstwa rolnego, w tym też np. ogrodniczego i sadowniczego ustala się poniższe parametry: 1) max. wysokość: 18,0 m; nie dotyczy urządzeń związanych z technologią produkcji (np. silosy, podajniki i itp.) 2) liczba kondygnacji: nie określa się 3) dachy: nie określa się 4) geometria dachu: nie określa się.

.	**KARTA TERENU** **Nr 5**	wieś Różyny, 1/827-08-06/PP
.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **M W,U**	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
.	**Nr TERENU**	**22.MW,U**
	POWIERZCHNIA	0,65 ha

.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.
.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO** **.1** Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieki wodne, stanowiące ich własność. **.2** W przypadku natrafienia na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. **.3** Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe należy zagospodarować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi. **.4** Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, znaczne spadki terenu, dla posadowionych obiektów, na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzone oceny warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej. **.5** Nową zabudowę można realizować pod warunkiem spełnienia parametrów akustycznych, określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. **.6** Starodrzew podlega ochronie, wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Pszczółki. **.7** Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym.
.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** Nie ustala się.
.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.
.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY** **.1 Wysokość zabudowy:** max 4 kondygnacje nadziemne Max. wysokość zabudowy 16 m **.2 Pow. zabudowy:** Max. 30% pow. pokrycia działki. **.3 Dachy** Nie określa się. **.4 Kształtowanie formy architektonicznej:** Formę architektoniczną należy kształtować w nawiązaniu do tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy lub działki. **.5 Zabudowa towarzysząca:** Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze), zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub usługowym bądź wolnostojącą o wysokości do 6m od poziomu terenu. Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji zaleca się jednolite pokrycie, kolorystyka oraz materiały. **.6 Linie zabudowy:** Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących. **.7 Pow. biologicznie czynna** Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%
.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW** Na obszarze występują napowietrzne linie elektroenergetyczne. Lokalizacja obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie tych linii wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.
0.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** **0.1** Dopuszcza się scalanie działek. **0.2** Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zachowaniem minimalnej powierzchni działki – 700 m^2 (nie dotyczy działek dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną). **0.3** Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji i wydzielenia terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
1.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** Na terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.
2.	**KOMUNIKACJA** **2.1** Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych. **2.2** W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji usług miejsca parkingowe w ilości: - min. 4 miejsca postojowe / 100 m^2 pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie - min. 1 miejsce postojowe / 3 łóżka hotelowe **2.3** Należy dążyć do ograniczania ilości istniejących zjazdów na drogę krajową nr 1. Nie dotyczy to nieruchomości nie posiadających innego dostępu do terenów komunikacji.

	Budowa lub przebudowa zjazdów z drogi krajowej nr 1 dopuszczalna jest zgodnie z przepisami odrębnymi.
2.4	
3.	**INFRASTRUKTURA** **Woda:** Z wodociągu gminnego. **Ścieki sanitarne :** Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. **Ścieki deszczowe :** Zagospodarowanie wód deszczowych dla powierzchni dachowych oraz terenów nieutwardzonych, w granicach własności, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi **Ogrzewanie:** Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. **Energetyka:** Z sieci energetycznej, na warunkach gestora sieci. **Utylizacja odpadów stałych:** Gromadzone w szczelnych pojemnikach opróżnianych okresowo przez uprawnione podmioty gospodarcze.
4.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Nie ustala się
5.	**STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy** 30 % z zastrzeżeniem rozdziału VI Uchwały
6.	**INNE USTALENIA**
16.1	Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować.
16.2	Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować. Rozbudowa istniejących obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami planu.
16.3	**16.3.1** W obrębie istniejącej zabudowy zagrodowej (istniejących działających gospodarstw rolnych np. w tym też gospodarstw ogrodniczych i sadowniczych) dopuszcza się inwestycje związane z remontem, przebudową i rozbudową istniejących obiektów oraz budowę nowych obiektów o funkcji mieszkalnej oraz nowych obiektów dla potrzeb istniejącego gospodarstwa rolnego, w tym też np. ogrodniczego i sadowniczego. **16.3.2** Dla obiektów mieszkaniowych należy zachować parametry określone w pkt. 8 karty. **16.3.3** Dla obiektów innych niż mieszkaniowe dla potrzeb istniejącego gospodarstwa rolnego, w tym też np. ogrodniczego i sadowniczego ustala się poniższe parametry: 1) max. wysokość: 18,0 m; nie dotyczy urządzeń związanych z technologią produkcji (np. silosy, podajniki i itp.) 2) liczba kondygnacji: nie określa się 3) dachy: nie określa się 4) geometria dachu: nie określa się.

.	**KARTA TERENU** wieś Różyny, 1/827-08-06/PP **Nr 6**
.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **S** tereny obiektów sakralnych
.	**Nr STREFY** **23.OS** **POWIERZCHNIA** 0,20 ha
.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** Wszelkie działania inwestycyjne winny być zgodne z zapisami decyzji o wpisie do rejestru zabytków, przywołanej w pkt. 6.
.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**
.1	Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieki wodne, stanowiące ich własność.
.2	W przypadku natrafienia na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.
.3	Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe należy zagospodarować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.
.4	Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, znaczne spadki terenu, dla posadowionych obiektów, na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzone oceny warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej.
.5	Nową zabudowę można realizować pod warunkiem spełnienia parametrów akustycznych, określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
.6	Starodrzew podlega ochronie, wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
.7	Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym.
.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**
.1	W strefie zlokalizowany jest obiekt wpisany do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego

	- kościół p.w.św. Wawrzyńca w Rozynach, pow. Pruszcz Gdański, nr rej. 221/6.08.1962 .2 Wszelkie działania inwestycyjne wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie prac przy obiekcie zabytkowym. .3 Nowe obiekty i elementy małej architektury należy realizować na zasadach określonych w pkt. 8.
.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Zakaz lokalizacji naziemnych obiektów i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej dla obsługi terenu.
.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY** Wszelkie elementy małej architektury oraz zagospodarowania terenu (obiekty kultu, drogi, ścieżki, murki oporowe, ogrodzenia, zieleń, itp.) należy kształtować na podstawie szczegółowych wytycznych konserwatorskich w nawiązaniu do zachowanych form historycznych oraz przekazów historycznych, a w przypadku ich braku, w oparciu o analogię. Wskazane jest stosowanie tradycyjnych metod i materiałów budowlanych.
.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW** Na obszarze występują napowietrzne linie elektroenergetyczne. Lokalizacja obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie tych linii wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.
0.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** Zakaz podziałów geodezyjnych.
1.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** 1.1 Budynki przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w strefie oddziaływania akustycznego drogi należy zabezpieczyć przed uciążliwością związaną z hałasem od drogi przez stosowanie zabezpieczeń tj. zieleń izolacyjna, ekrany akustyczne w postaci budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi lokalizowane od strony drogi (budynki gospodarcze, magazyny, garaże itp.), stosownie materiałów budowlanych o podwyższonej izolacyjności akustycznej (przegrody budowlane, okna itp.). W/w zabezpieczenia powinny zapewnić dopuszczalny poziom hałasu określony w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 120, poz. 826). Ochrona projektowanej funkcji mieszkaniowej na terenie objętym planem przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa z drogą krajową nr 1 należy do zadań własnych Inwestora i jego następców prawnych. 1.2 Infrastrukturę techniczną niezwiązaną z gospodarką drogową należy lokalizować poza liniami rozgraniczającymi drogę krajową w odległości zgodnej z art. 43 ust.1 ustawy o drogach publicznych (Dz.U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115). Bliższe odległości wyłącznie za zgodą Zarządcy Drogi.
2.	**KOMUNIKACJA** 2.1 Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych. 2.2 Należy dążyć do ograniczania ilości istniejących zjazdów na drogę krajową nr 1. Nie dotyczy to nieruchomości nie posiadających innego dostępu do terenów komunikacji. 2.3 Budowa lub przebudowa zjazdów z drogi krajowej nr 1 dopuszczalna jest zgodnie z przepisami odrębnymi.
3.	**INFRASTRUKTURA** **Woda:** Z wodociągu gminnego. **Ścieki sanitarne :** Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. **Ścieki deszczowe :** Zagospodarowanie wód deszczowych dla powierzchni dachowych oraz terenów nieutwardzonych, w granicach własności, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi **Ogrzewanie:** Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. **Energetyka:** Z sieci energetycznej. **Utylizacja odpadów stałych:** Gromadzone w szczelnych pojemnikach opróżnianych okresowo przez uprawnione podmioty gospodarcze.
4.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Nie ustala się
5.	**STAWKA PROCENTOWA** 30 % z zastrzeżeniem rozdziału VI Uchwały
6.	**INNE USTALENIA** Nie występują

1.	**KARTA TERENU Nr 7**	wieś Różyny, 1/827-08-06/PP
2.	**PRZEZNACZENIE TERENU**	
	UO,US,ZP	tereny zabudowy usług publicznych, z zakresu sportu i rekreacji publicznej oraz zieleni urządzonej publicznej
3.	**Nr TERENU**	**24.UO,US,ZP**
	POWIERZCHNIA	7,10 ha
4.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**	
	Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo	

	w pkt. 8.
5.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO** **.1** Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieki wodne, stanowiące ich własność. **.2** W przypadku natrafienia na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. **.3** Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe należy zagospodarować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi. **.4** Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, znaczne spadki terenu, dla posadowionych obiektów, na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzone oceny warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej. **.5** Nową zabudowę można realizować pod warunkiem spełnienia parametrów akustycznych, określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. **.6** Starodrzew podlega ochronie, wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Pszczółki. **.7** Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym.
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej. Wszelkie działania podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku.
7.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych lub o funkcji związanej z funkcją wiodącą terenu.
8.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY** **8.1 Wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:** Max. wysokość zabudowy do 15 m **8.3 Pow. zabudowy:** Do 50% pow. pokrycia działki. **8.4 Dachy :** Dachy dowolne **8.5 Kształtowanie formy architektonicznej:** Formę architektoniczną należy kształtować w nawiązaniu do tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy lub działki **8.6 Zabudowa o funkcji towarzyszącej:** Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją wiodącą z zachowaniem spójności formy architektonicznej oraz materiałów w obrębie strefy. **8.7 Linie zabudowy:** Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących. **8.8 Pow. biologicznie czynna** Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 20%
9.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW** Na obszarze występują napowietrzne linie elektroenergetyczne. Lokalizacja obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie tych linii wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** **10.1** Dopuszcza się scalanie działek. **10.2** Nie dopuszcza się podziału terenu. **10.3** Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji i wydzielenia terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** Na terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.
12.	**KOMUNIKACJA** **12.1** Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych. **12.2** W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości: - min. 4 miejsca postojowe / 100 m^2 pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych
13.	**INFRASTRUKTURA** **Woda:** Z wodociągu gminnego. **Ścieki sanitarne i technologiczne :** Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. **Ścieki deszczowe :** Zagospodarowanie wód deszczowych dla powierzchni dachowych oraz terenów nieutwardzonych, w granicach własności, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi **Ogrzewanie:** Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. **Energetyka:** Z sieci energetycznej. **Utylizacja odpadów stałych:** Gromadzone w szczelnych pojemnikach opróżnianych okresowo przez uprawnione podmioty gospodarcze.
14.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Nie ustala się
15.	**STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy** 30 % z zastrzeżeniem rozdziału VI Uchwały
16.	**INNE USTALENIA** Dopuszcza się zabudowę usług oświaty oraz innych obiektów związanych z funkcja wiodącą.

.	**KARTA TERENU** wieś Różyny, 1/827-08-06/PP **Nr 8**
.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **l** **,P** tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, rzemiosła, składów i magazynów
.	**Nr STREFY** **25. U,P** **26.U, P** **POWIERZCHNIA** 6,27 ha 1,15 ha
.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.
.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO** **.1** Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieki wodne, stanowiące ich własność. **.2** W przypadku natrafienia na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. **.3** Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. **.4** Działania inwestycyjne uzgodnić z właściwymi zarządcami urządzeń melioracyjnych (rowy melioracyjne, drenaż, itp.) **.5** Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami. **.6** Nową zabudowę można realizować pod warunkiem spełnienia parametrów akustycznych, określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. **.7** Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, znaczne spadki terenu, dla posadowionych obiektów, na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzone oceny warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej. **.8** Nową zabudowę można realizować pod warunkiem spełnienia parametrów akustycznych, określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. **.9** Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym. **.10** Cenny starodrzew podlega ochronie, wszelkie działania inwestycyjne prowadzić po uzgodnieniu z Urzędem Gminy Pszczółki.
.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** Fragment obszaru oznaczony graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej. Wszelkie działania podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku.
.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.
.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY** **.1** **Wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:** Max. wysokość zabudowy 12 m od poziomu terenu do kalenicy. **.2** **Pow. zabudowy:** Max. 30% pow. pokrycia działki. **.3** **Dachy** Dowolne **.4** **Kształtowanie formy architektonicznej:** Formę architektoniczną należy kształtować zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy lub działki **.5** **Zabudowa o funkcji towarzyszącej:** Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją wiodącą z zachowaniem spójności formy architektonicznej oraz materiałów w obrębie strefy. **.6** **Linie zabudowy:** Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu **.7** **Pow. biologicznie czynna** Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 20%
.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW** Na obszarze występują napowietrzne linie elektroenergetyczne. Lokalizacja obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie tych linii wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.
0.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** Dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni wynikającej z programu i technologii lokalizowanej inwestycji z

	0.1	zachowaniem minimalnej powierzchni działki – 700 m^2 (nie dotyczy działek dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną)..
	0.2	Dopuszcza się regulację granic oraz zmianę granic funkcji i wydzielenia terenu dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
1.		**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**
	1.1	Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.
	1.2	Na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów kolejowych.
	1.3	Budynki przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w strefie oddziaływania akustycznego drogi należy zabezpieczyć przed uciążliwością związaną z hałasem od drogi przez stosowanie zabezpieczeń tj. zieleń izolacyjna, ekrany akustyczne w postaci budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi lokalizowane od strony drogi (budynki gospodarcze, magazyny, garaże itp.), stosownie materiałów budowlanych o podwyższonej izolacyjności akustycznej (przegrody budowlane, okna itp.). W/w zabezpieczenia powinny zapewnić dopuszczalny poziom hałasu określony w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826). Ochrona projektowanej funkcji mieszkaniowej na terenie objętym planem przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa z drogą krajową nr 1 należy do zadań własnych Inwestora i jego następców prawnych.
	1.4	Infrastrukturę techniczną niezwiązaną z gospodarką drogową należy lokalizować poza liniami rozgraniczającymi drogę krajową w odległości zgodnej z art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115). Bliższe odległości wyłącznie za zgoda Zarządcy Drogi.
2.		**KOMUNIKACJA**
	2.1	Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.
	2.2	W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości: - min. 4 miejsca postojowe / 100 m^2 pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie
	2.3	Należy dążyć do ograniczania ilości istniejących zjazdów na drogę krajową nr 1, nie dotyczy to nieruchomości nie posiadających innego dostępu do terenów komunikacji, na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą Drogi.
	2.4	Budowa lub przebudowa zjazdów z drogi krajowej nr 1 dopuszczalna jest zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą Drogi.
	2.5	Wydzielenie każdej działki poprzedzić projektem koncepcyjnym powiązań komunikacyjnych i inżynierskich obejmujący obszar min. 1 strefy funkcyjnej dla zapewnienia dojazdów drogami wewnętrznymi. Zakaz realizacji dodatkowych zjazdów na drogę krajową.
3.		**INFRASTRUKTURA**
		Woda: Z wodociągu gminnego. **Ścieki sanitarne i technologiczne :** Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. **Ścieki deszczowe :** Zagospodarowanie wód deszczowych dla powierzchni dachowych oraz terenów nieutwardzonych, w granicach własności, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi **Ogrzewanie:** Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. **Energetyka:** Z sieci energetycznej, na warunkach gestora sieci. **Utylizacja odpadów stałych:** Gromadzone w szczelnych pojemnikach opróżnianych okresowo przez uprawnione podmioty gospodarcze.
4.		**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA**
		Nie ustala się
5.		**STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy**
		30 % z zastrzeżeniem rozdziału VI Uchwały
6.		**INNE USTALENIA**
		Dopuszcza się projektowaną funkcję mieszkaniową uzupełniającą, związaną z prowadzoną działalnością - max. 1 lokal lub budynek mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla właścicieli lub zarządców nieruchomości.

.	**KARTA TERENU** **Nr 9**	wieś Różyny, 1/827-08-06/PP
.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **C** tereny cmentarza	
.	**Nr STREFY**	**27.ZC**
	POWIERZCHNIA	1,17 ha
.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** Ochronie podlega rzeźba terenu, wody otwarte i zieleń wysoka.	
.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**	

	.1 Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieki wodne, stanowiące ich własność. .2 W przypadku natrafienia na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. .3 Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe należy zagospodarować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi. .4 Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, znaczne spadki terenu, dla posadowionych obiektów, na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzone oceny warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej. .5 Starodrzew podlega ochronie, wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. .6 Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym.
.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** .1 Obszar znajduje się w obrębie strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Różyny, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym. .2 Ochronie podlega układ cmentarza, tj.: - układ alejek cmentarnych - ogrodzenie - zieleń
.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej
.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY** Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami związanymi z funkcjonowaniem cmentarza np. kaplica cmentarna oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i elementami małej architektury.
.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW** .1 Na obszarze występują napowietrzne linie elektroenergetyczne. Lokalizacja obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie tych linii wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci. .2 W pasie min. 50 m od cmentarza nie należy lokalizować nowych zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności, zgodnie z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.
0.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** Istniejące podziały do zachowania i regulacji w zakresie wydzielenia działek oraz zmiany granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) i dróg.
1.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** Na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów kolejowych.
2.	**KOMUNIKACJA** 2.1 Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych. 2.2 W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji usług miejsca parkingowe w ilości wynikającej z technologii i programu funkcji.
3.	**INFRASTRUKTURA** **Utylizacja odpadów stałych:** Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.
4.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Nie ustala się
5.	**STAWKA PROCENTOWA** 0 % z zastrzeżeniem rozdziału VI Uchwały
6.	**INNE USTALENIA** Nie występują

.	**KARTA TERENU** wieś Różyny, 1/827-08-06/PP **Nr 10**
.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **M N,U** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
.	**Nr TERENU** **28.M** **29.M**

		N,U **N,U** **POWIERZCHNIA** 1,72 ha 0,77 ha
.		**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** Działania inwestycyjne realizować w nawiązaniu do historycznej zabudowy ruralistycznej wsi, chroniąc średniowieczny układ lokacyjny owalnicowo – placowy i kształtując nową zabudowę, w sposób określony szczegółowo w pkt. 8, zapewniając kontynuację tradycji w zakresie skali i formy zabudowy.
.		**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**
	.1	Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieki wodne, stanowiące ich własność.
	.2	W przypadku natrafienia na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.
	.3	Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe należy zagospodarować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.
	.4	Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, znaczne spadki terenu, dla posadowionych obiektów, na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzone oceny warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej.
	.5	Nową zabudowę można realizować pod warunkiem spełnienia parametrów akustycznych, określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
	.6	Starodrzew podlega ochronie, wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Pszczółki.
	.7	Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym.
.		**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**
	.1	Obszar znajduje się w obrębie strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Różyny, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązuje ograniczenie wysokości oraz gabarytów nowej zabudowy.
	.2	Obiekty o walorach historyczno - kulturowych, oznaczone graficznie na rysunku planu podlegają zachowaniu i ochronie. Zasady ochrony obiektów o walorach historyczno - kulturowych: **1.** Ochronie podlega historyczna, tradycyjna bryła budynków, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka **2.** Dopuszcza się rewaloryzację, adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt. 1.
	.3	Nową zabudowę w obrębie strefy ochrony ekspozycji konserwatorskiej należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8 .
.		**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.
.		**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY**
	.1	**Wysokość zabudowy:** max 2 kondygnacje nadziemne (ostania w formie poddasza) Max. wysokość zabudowy 9m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku. Nie zaleca się podpiwniczenia budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych w szczególności powyżej poziomu podłoży posadzek piwnic.
	.2	**Pow. zabudowy:** Max. 20% pow. pokrycia działki. Zabudowę bryły głównej należy realizować na rzucie prostokątów (nie dotyczy ryzalitów, werand, podcieni oraz zabudowy towarzyszącej)
	.3	**Dachy** Dla budynku mieszkalnego dach główny – dwuspadowy. Kąt nachylenia połaci dachowej 22˚÷45˚ . Budynki inne niż mieszkalne – nie określa się.
	.4	**Kształtowanie formy architektonicznej:** Formę architektoniczną należy kształtować w nawiązaniu do tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy.
	.5	**Zabudowa towarzysząca:** Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze), zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub usługowym bądź wolnostojącą o wysokości do 6m od poziomu terenu (dla istniejącej zabudowy zagrodowej do 15,0 m). Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolite pokrycie dachu, kolorystyka oraz materiały.
	.6	**Mała architektura** Wzdłuż dróg stosować ogrodzenie (do 1,5 m wysokości) np. ze sztachet drewnianych itp. (z dopuszczeniem podmurówki), zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych; małą architekturę realizować w nawiązaniu do tradycyjnych form obiektów takich jak: krzyże, kapliczki, studnie, gołębniki, wędzarnie, piwniczki ziemne; dopuszcza się reklamy w formie historycznych wiszących szyldów o wym. max. 0,30 x 0,6 m mocowanych do ścian budynków; kolorystyka stonowana; obowiązuje zakaz stosowania bilboardów, neonów i reklam świetlnych.
	.7	**Linie zabudowy:** Należy zachować nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.
.		**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW** Na obszarze występują napowietrzne linie elektroenergetyczne. Lokalizacja obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie tych linii wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.
0.		**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** Dopuszcza się scalanie działek.

	0.1	Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zachowaniem minimalnej powierzchni działki – 700 m^2 (nie dotyczy
	0.2	działek dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną).
	0.3	Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji i wydzielenia terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
1.		**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**
	1.1	Na terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.
	1.2	Budynki przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w strefie oddziaływania akustycznego drogi należy zabezpieczyć przed uciążliwością związaną z hałasem od drogi przez stosowanie zabezpieczeń tj. zieleń izolacyjna, ekrany akustyczne w postaci budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi lokalizowane od strony drogi (budynki gospodarcze, magazyny, garaże itp.), stosownie materiałów budowlanych o podwyższonej izolacyjności akustycznej (przegrody budowlane, okna itp.). W/w zabezpieczenia powinny zapewnić dopuszczalny poziom hałasu określony w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 120, poz. 826). Ochrona projektowanej funkcji mieszkaniowej na terenie objętym planem przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa z drogą krajową nr 1 należy do zadań własnych Inwestora i jego następców prawnych.
	1.3	Infrastrukturę techniczną niezwiązaną z gospodarką drogową należy lokalizować poza liniami rozgraniczającymi drogę krajową w odległości zgodnej z art. 43 ust.1 ustawy o drogach publicznych (Dz.U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115). Bliższe odległości wyłącznie za zgoda Zarządcy Drogi.
2.		**KOMUNIKACJA**
	2.1	Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.
	2.2	W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji usług miejsca parkingowe w ilości: - min. 4 miejsca postojowe / 100 m^2 pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie - min. 1 miejsce postojowe / 3 łóżka hotelowe
	2.3	W strefie 28.MN,U wydzielenie każdej działki poprzedzić projektem koncepcyjnym powiązań komunikacyjnych i inżynierskich obejmujący obszar min. 1 strefy funkcyjnej dla zapewnienia dojazdów drogami wewnętrznymi. Zakaz realizacji dodatkowych zjazdów na drogę krajową.
3.		**INFRASTRUKTURA** **Woda:** Z wodociągu gminnego. **Ścieki sanitarne :** Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. **Ścieki deszczowe :** Zagospodarowanie wód deszczowych dla powierzchni dachowych oraz terenów nieutwardzonych, w granicach własności, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi **Ogrzewanie:** Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. **Energetyka:** Z sieci energetycznej, na warunkach gestora sieci. **Utylizacja odpadów stałych:** Gromadzone w szczelnych pojemnikach opróżnianych okresowo przez uprawnione podmioty gospodarcze.
4.		**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Nie ustala się
5.		**STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy** 30 % z zastrzeżeniem rozdziału VI Uchwały
6.		**INNE USTALENIA**
	16.1	Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować.
	16.2	Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować.
	16.3	Rozbudowa istniejących obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt.8 **16.3.1** W obrębie istniejącej zabudowy zagrodowej (istniejących działających gospodarstw rolnych np. w tym też gospodarstw ogrodniczych i sadowniczych) dopuszcza się inwestycje związane z remontem, przebudową i rozbudową istniejących obiektów oraz budowę nowych obiektów o funkcji mieszkalnej oraz nowych obiektów dla potrzeb istniejącego gospodarstwa rolnego, w tym też np. ogrodniczego i sadowniczego. **16.3.2** Dla obiektów mieszkaniowych należy zachować parametry określone w pkt. 8 karty. **16.3.3** Dla obiektów innych niż mieszkaniowe dla potrzeb istniejącego gospodarstwa rolnego, w tym też np. ogrodniczego i sadowniczego ustala się poniższe parametry: 1) max. wysokość: 18,0 m; nie dotyczy urządzeń związanych z technologią produkcji (np. silosy, podajniki i itp.) 2) liczba kondygnacji: nie określa się 3) dachy: nie określa się 4) geometria dachu: nie określa się.

.	**KARTA TERENU** **Nr 11**	wieś Różyny, 1/827-08-06/PP
.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **N,U**	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

.	**Nr TERENU**	**30.MN,U**	**31.MN,U**	**32.MN,U**
	POWIERZCHNIA	1,41 ha	3,45 ha	4,22 ha
.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**			
	Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.			
.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**			
	.1 Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieki wodne, stanowiące ich własność.			
	.2 W przypadku natrafienia na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.			
	.3 Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe należy zagospodarować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.			
	.4 Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, znaczne spadki terenu, dla posadowionych obiektów, na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzone oceny warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej.			
	.5 Nową zabudowę można realizować pod warunkiem spełnienia parametrów akustycznych, określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.			
	.6 Starodrzew podlega ochronie, wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Pszczółki.			
	.7 Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym.			
.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**			
	Fragment strefy 30.MN,U, oznaczony graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej.			
	Wszelkie działania podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku.			
.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**			
	Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.			
.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY**			
	.1	**Wysokość zabudowy:**	max 3 kondygnacje nadziemne Max. wysokość zabudowy 12 m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku. Nie zaleca się podpiwniczenia budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych w szczególności powyżej poziomu podłoży posadzek piwnic.	
	.2	**Pow. zabudowy:**	Max. 30% pow. pokrycia działki.	
	.3	**Dachy**	Dla budynku mieszkalnego dach główny – wielospadowy. Kąt nachylenia połaci dachowej 22˚÷45˚ . Budynki inne niż mieszkalne – nie określa się	
	.4	**Kształtowanie formy architektonicznej:**	Formę architektoniczną należy kształtować w nawiązaniu do tradycji zachowując spójność dla całego zespołu zabudowy w obrębie strefy lub działki.	
	.5	**Zabudowa towarzysząca:**	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze), zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub usługowym bądź wolnostojącą o wysokości do 6m od poziomu terenu (nie dotyczy zabudowy związanej z funkcja obsługi rolnictwa). Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji zaleca się jednolite pokrycie, kolorystyka oraz materiały.	
	.7	**Linie zabudowy:**	Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.	
	.8	**Pow. biologicznie czynna**	Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%	
.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW**			
	Na obszarze występują napowietrzne linie elektroenergetyczne. Lokalizacja obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie tych linii wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.			
0.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**			
	0.1 Dopuszcza się scalanie działek.			
	0.2 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zachowaniem minimalnej powierzchni działki – 700 m^2 (nie dotyczy działek dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną).			
	0.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji i wydzielenie terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.			
1.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**			
	1.1 Na terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.			

	1.2	Budynki przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w strefie oddziaływania akustycznego drogi należy zabezpieczyć przed uciążliwością związaną z hałasem od drogi przez stosowanie zabezpieczeń tj. zieleń izolacyjna, ekrany akustyczne w postaci budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi lokalizowane od strony drogi (budynki gospodarcze, magazyny, garaże itp.), stosownie materiałów budowlanych o podwyższonej izolacyjności akustycznej (przegrody budowlane, okna itp.). W/w zabezpieczenia powinny zapewnić dopuszczalny poziom hałasu określony w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826). Ochrona projektowanej funkcji mieszkaniowej na terenie objętym planem przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa z drogą krajową nr 1 należy do zadań własnych Inwestora i jego następców prawnych.
	1.3	Infrastrukturę techniczną niezwiązaną z gospodarką drogową należy lokalizować poza liniami rozgraniczającymi drogę krajową w odległości zgodnej z art. 43 ust.1 ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115). Bliższe odległości wyłącznie za zgoda Zarządcy Drogi.
2.		**KOMUNIKACJA**
	2.1	Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.
	2.2	W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji usług miejsca parkingowe w ilości: - min. 4 miejsca postojowe / 100 m^2 pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie - min. 1 miejsce postojowe / 3 łóżka hotelowe
	2.3	W strefach 30.MN,U i 31.MN,U wydzielenie każdej działki poprzedzić projektem koncepcyjnym powiązań komunikacyjnych i inżynierskich obejmujący obszar min. 1 strefy funkcyjnej dla zapewnienia dojazdów drogami wewnętrznymi. Zakaz realizacji dodatkowych zjazdów na drogę krajową.
3.		**INFRASTRUKTURA** **Woda:** Z wodociągu gminnego. **Ścieki sanitarne :** Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. **Ścieki deszczowe :** Zagospodarowanie wód deszczowych dla powierzchni dachowych oraz terenów nieutwardzonych, w granicach własności, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi **Ogrzewanie:** Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. **Energetyka:** Z sieci energetycznej, na warunkach gestora sieci. **Utylizacja odpadów stałych:** Gromadzone w szczelnych pojemnikach opróżnianych okresowo przez uprawnione podmioty gospodarcze.
4.		**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Nie ustala się
5.		**STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy** 30 % z zastrzeżeniem rozdziału VI Uchwały
6.		**INNE USTALENIA**
	16.1	Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować.
	16.2	Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować.
	16.3	Rozbudowa istniejących obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt.8 **16.3.1** W obrębie istniejącej zabudowy zagrodowej (istniejących działających gospodarstw rolnych np. w tym też gospodarstw ogrodniczych i sadowniczych) dopuszcza się inwestycje związane z remontem, przebudową i rozbudową istniejących obiektów oraz budowę nowych obiektów o funkcji mieszkalnej oraz nowych obiektów dla potrzeb istniejącego gospodarstwa rolnego, w tym też np. ogrodniczego i sadowniczego. **16.3.2** Dla obiektów mieszkaniowych należy zachować parametry określone w pkt. 8 karty. **16.3.3** Dla obiektów innych niż mieszkaniowe dla potrzeb istniejącego gospodarstwa rolnego, w tym też np. ogrodniczego i sadowniczego ustala się poniższe parametry: 1) max. wysokość: 18,0 m; nie dotyczy urządzeń związanych z technologią produkcji (np. silosy, podajniki i itp.) 2) liczba kondygnacji: nie określa się 3) dachy: nie określa się 4) geometria dachu: nie określa się.

.	**KARTA TERENU** **Nr 12**	wieś Różyny, 1/827-08-06/PP
.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **GP** tereny dróg głównych przyspieszonych	
.	**Nr TERENU** **01.** **KGP** **POWIERZCHNIA** 7,06 ha	
.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** Nie dotyczy	
	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	

.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO** Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) **.1** biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód **.2** opadowych. **.3** Wszelkie cieki wodne przecinające układ komunikacyjny należy skanalizować. **.4.** Działania inwestycyjne uzgodnić z właściwymi zarządcami, urządzeń melioracyjnych (rowy melioracyjne, drenaż, itp.)
.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** Część obszaru znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Różyny, oznaczonej na **.1** rysunku planu symbolem graficznym Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej należy realizować w nawiązaniu do **.2** historycznego układu ruralistycznego oraz w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Droga główna przyśpieszona stanowi przestrzeń publiczną utrzymywaną przez zarządcę ustanowionego na podstawie odrębnych przepisów.
.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY** Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.
.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW** Na obszarze występują napowietrzne linie elektroenergetyczne. Lokalizacja obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie tych linii wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.
0.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** Nie dotyczy
1.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** **1.szerokość w liniach rozgraniczających:** - zmienna – od 14 m do 32 m, wg rysunku planu, z dopuszczeniem poszerzenia pasa drogowego **2.parametry jezdni:** - zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie **3.** Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z Zarządcami lub właścicielami. **4.** Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt.1 na terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków.
2.	**KOMUNIKACJA** Teren stanowi odcinek drogi krajowej nr 1.
3.	**INFRASTRUKTURA** **Ścieki deszczowe :** Powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.
4.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Nie ustala się
5.	**STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy** 30 % z zastrzeżeniem rozdziału VI Uchwały
6.	**INNE USTALENIA** Lokalizacja obiektów budowlanych (reklamy) od drogi krajowej nr 1 w odległości innej niż wynika to z przepisów odrębnych wymaga uzgodnienia zarządcy drogi.

.	**KARTA TERENU Nr 13**																		wieś Różyny, 1/827-08-06/PP	
.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **L** tereny dróg lokalnych																			
.	**Nr TERENU**	**02.KL**		**03.KL**		**04.KL**		**05.KL**		**06.KL**		**07.KL**		**08.KL**						
	POWIERZCHNIA	0,28	ha	0,20	ha	0,21	ha	0,38	ha	1,62	ha	0,62	ha	0,88 ha						
	Nr TERENU	**09.KL**																		

	POWIERZCHNIA 1,02 ha
.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** Nie dotyczy
.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO** **.1** Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. **.2** Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. **.3** Wszelkie cieki wodne przecinające układ komunikacyjny należy skanalizować. **.4** Działania inwestycyjne uzgodnić z właściwymi zarządcami, urządzeń melioracyjnych (rowy melioracyjne, drenaż, itp.)
.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** **.1** Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej. Wszelkie działania podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku. **.2** Część obszaru znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Różyny, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym. Wszelkie działania inwestycyjne prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.
.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY** Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.
.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW**
	.1 Na obszarze występują napowietrzne linie elektroenergetyczne. Lokalizacja obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie tych linii wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci. **.2** Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie kontrolowanej przebiegiem gazociągu średniego ciśnienia. W strefach ochronnych od gazociągów nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji. Projektowane inwestycje powinny spełniać wymogi dotyczące zachowania odległości podstawowych od istniejących gazociągów średniego ciśnienia wynikające z Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139, poz. 686 zał. nr 2) oraz wymagania Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa nadziemnego i podziemnego w strefie ochronnej od gazociągu należy każdorazowo uzgodnić z POSD Sp. zo.o. Oddział Dystrybucji Gazu w Gdańsku.
0.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** Na terenie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
1.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** **1. szerokość w liniach rozgraniczających:** - zmienna od 10 m do 19 m, wg rysunku planu **2. parametry jezdni:** - jezdnia 2 x 3,0 m **3. chodniki:** - minimalna szerokość – 1,5 m; jednostronny lub dwustronny **4.** W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, pod warunkiem uzyskania warunków technicznych i zgody Zarządcy drogi. **5.** Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami. **6.** Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt. 1, 2, 3 na terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków.
2.	**KOMUNIKACJA** Drogi dojazdowe powiązane są z układem dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu.
3.	**INFRASTRUKTURA** **Ścieki deszczowe :** Powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.
4.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Nie ustala się
5.	**STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy** 30 % z zastrzeżeniem rozdziału VI Uchwały
6.	**INNE USTALENIA** Nie występują

.	**KARTA TERENU** wieś Różyny, 1/827-08-06/PP **Nr 14**
.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **D** tereny dróg dojazdowych
.	**Nr TERENU** **010.KD** **01 1.KD** **01 2.KD** **013. KD** **014. KD** **POWIERZCHNIA** 0,16 ha 0,59 ha 0,26 ha 0,39 ha 0,65 ha **Nr TERENU** **015.KD** **016.KD** **017.KD** **018. KD** **019. KD** **020. KD** **POWIERZCHNIA** 0,09 ha 0,53 ha 0,52 ha 0,56 ha 0,08 ha 0,55 ha **Nr TERENU** **021.KD** **022.KD** **POWIERZCHNIA** 0,21 ha 0,75 ha
.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** Nie dotyczy
.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO** **.1** Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. **.2** Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. **.3** Wszelkie cieki wodne przecinające układ komunikacyjny należy skanalizować. **.4** Działania inwestycyjne uzgodnić z właściwymi zarządcami, urządzeń melioracyjnych (rowy melioracyjne, drenaż, itp.)
.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** **.1** Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w obrębie strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Różyny. Wszelkie działania inwestycyjne prowadzić oraz w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków **.2** Część obszaru znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Różyny, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym. Wszelkie działania inwestycyjne prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków **.3** Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej. Wszelkie działania podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku.
.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.
.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY** Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.
.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW** **.1** Na obszarze występują napowietrzne linie elektroenergetyczne. Lokalizacja obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie tych linii wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci. **.2** Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie kontrolowanej przebiegiem gazociągu średniego ciśnienia. W strefach ochronnych od gazociągów nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji. Projektowane inwestycje powinny spełniać wymogi dotyczące zachowania odległości podstawowych od istniejących gazociągów średniego ciśnienia wynikające z Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139, poz. 686 zał. nr 2) oraz wymagania Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa nadziemnego i podziemnego w strefie ochronnej od gazociągu należy każdorazowo uzgodnić z POSD Sp. zo.o. Oddział Dystrybucji Gazu w Gdańsku.
0.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** Na terenie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
1.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** **1. szerokość w liniach rozgraniczających:** - zmienna od 10 m do 20 m, wg rysunku planu **2. parametry jezdni:** - jezdnia 2 x 2,5 m **3. chodniki:** - minimalna szerokość – 1,5 m; jednostronny lub dwustronny **4.** W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, pod warunkiem

	uzyskania warunków technicznych i zgody Zarządcy drogi. **5.** Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami. **6.** Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt. 1, 2, 3 na terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków.
2.	**KOMUNIKACJA** Drogi dojazdowe powiązane są z układem dróg publicznych.
3.	**INFRASTRUKTURA** **Ścieki deszczowe :** Powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.
4.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Nie ustala się
5.	**STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy** 30 % z zastrzeżeniem rozdziału VI Uchwały
6.	**INNE USTALENIA** Z dróg dojazdowych oznaczonych symbolem 011 KD i 012 KD obowiązuje zakaz bezpośredniego zjazdu na drogę krajową.

.	**KARTA TERENU** wieś Różyny, 1/827-08-06/PP **Nr 15**
.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **K** tereny kolejowe zamknięte - wyłączone z opracowania
.	**Nr TERENU** **023.K** **K** **POWIERZCHNIA** 0,12 ha

.	**KARTA TERENU** wieś Różyny, 1/827-08-06/PP **Nr 16**
.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **K** tereny kolejowe zamknięte - wyłączone z opracowania
.	**Nr TERENU** **024.K** **K** **POWIERZCHNIA** 0,89 ha

.	**KARTA TERENU** wieś Różyny, 1/827-08-06/PP **Nr 17**
.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **K** tereny kolejowe zamknięte - wyłączone z opracowania
.	**Nr TERENU** **025.K** **K** **POWIERZCHNIA** 0,08 ha

.	**KARTA TERENU** wieś Różyny, 1/827-08-06/PP **Nr 18**
.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **K** tereny kolejowe zamknięte - wyłączone z opracowania
.	**Nr TERENU** **026.K**

	K **POWIERZCHNIA** 0,28 ha

.	**KARTA TERENU** wieś Różyny, 1/827-08-06/PP **Nr 19**
.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **W** tereny infrastruktury technicznej wodociągowej - hydrofornia
.	**Nr TERENU** **027.W** **POWIERZCHNIA** 0,25 ha
.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** Ochronie podlega rzeźba terenu i zieleń.
.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO** Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.
.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.
.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.
.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY** Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej wodociągowej o formach architektonicznych wynikających z technologii.
.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW** W strefie zlokalizowane jest ujęcie wody podlegające ochronie, zgodnie z przepisami szczegółowymi.
0.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** Dopuszcza się podziały wynikające z technologii.
1.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** Dopuszcza się lokalizację wszelkich urządzeń i obiektów oraz infrastruktury technicznej, nie stwarzających zagrożenia dla **1.1** ujęcia wody, u uzgodnieniu z zarządcą terenu. Na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z **1.2** przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów kolejowych.
2.	**KOMUNIKACJA** dostęp technologiczny z drogi oznaczonej symbolem 011.KD.
3.	**INFRASTRUKTURA** Nie ustala się
4.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Nie ustala się
5.	**STAWKA PROCENTOWA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI wynikająca z art. 36 ust. 4 ustawy** 1%
6.	**INNE USTALENIA** Nie występują

Rozdział IV

Stwierdzenie zgodności planu ze studium

§ 8

Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z polityką przestrzenną Gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczółki zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Pszczółki Nr XV/180/01 z dnia 28.12.2001 r.

Rozdział V

Załączniki do uchwały

§ 9

Integralną częścią uchwały są:

1) Rysunek planu nr 1 w skali 1:2000 – załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały

2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały

3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag – załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały

Rozdział VI
Postanowienia końcowe
§ 10

Ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości wynikająca z art.36 ust.4 ustawy

1) 20 % z zastrzeżeniem pkt.2 i 3

2) nie określa się dla terenów infrastruktury technicznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, drogowej oraz innych inwestycji celu publicznego

3) nie określa się dla terenów stanowiących własność Gminy.

§ 11

Zobowiązuje się Wójta Gminy Pszczółki do:

1) Niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Wojewodzie Pomorskiemu w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2) Umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Pszczółki.

3) Publikacji niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na stronie internetowej Urzędu Gminy Pszczółki

4) Umożliwienia zainteresowanym wglądu do planu miejscowego i na wniosek zainteresowanych, wydawanie wyrysów i wypisów z planu miejscowego, na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 12

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego za wyjątkiem § 11 ust. 1 i 2, które wchodzą w życie z dniem podjęcia uchwały.

Załącznik nr 2 do uchwały
Rady Gminy Pszczółki Nr XXXI/284/09
z dnia 12 listopada 2009 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Różyny, na terenie gminy Pszczółki

1. Bilans terenu infrastruktury technicznej wraz z wykazem nakładów inwestycyjnych uzbrojenia terenu

Lp	Opis infrastruktury	Ilość m^2/mb	Cena jedn.* (zł)	Ogółem wartość (zł)
				projekt
1.	drogi - oświetlenie 010.KD, 011.KD, 012.KD, 013.KD, 014.KD, 015.KD, 016.KD, 017.KD, 018.KD, 019.KD, 020.KD, 021.KD, 022.KD	5809	240	1 394 160
2.	kanalizacja deszczowa – projektowana 010.KD, 011.KD, 012.KD, 013.KD, 014.KD, 015.KD, 016.KD, 017.KD, 018.KD, 019.KD, 020.KD, 021.KD, 022.KD	5809	475	2 759 275
3.	sieć kanalizacji sanitarnej – projektowana 010.KD, 011.KD, 012.KD, 013.KD, 014.KD, 015.KD, 016.KD, 017.KD, 018.KD, 019.KD, 020.KD, 021.KD, 022.KD	5809	450	2 614 050
4.	sieć wodociągowa – projektowana 010.KD, 011.KD, 012.KD, 013.KD, 014.KD, 015.KD, 016.KD, 017.KD, 019.KD, 021.KD, 022.KD	4590	350	1 606 500
5.	drogi – projektowane 010.KD, 011.KD, 012.KD, 013.KD, 015.KD, 016.KD, 017.KD, 019.KD, 021.KD, 022.KD	4060	240	974 400
			SUMA	**9 348 385**

= 9 348 385 zł

UWAGA: przyjęto uśrednioną cenę jednostkową* metra bieżącego infrastruktury technicznej

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

Przedmiotem opracowania jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Różyny, na terenie gminy Pszczółki.
Szacunkowy koszt nakładów inwestycyjnych uzbrojenia terenu przytoczono powyżej, według tabeli.
Finansowanie infrastruktury technicznej gmina realizuje w oparciu o każdorocznie uchwalony budżet obejmujący wysokość i przedmiot finansowania. Każdego roku gmina występuje również o pozyskanie środków celowych (dotacje i inne fundusze związane z ochroną środowiska, w tym fundusze unijne).

Załącznik nr 3 do uchwały
Rady Gminy Pszczółki Nr XXXI/284/09
z dnia 12 listopada 2009 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Różyny, na terenie gminy Pszczółki

Rada Gminy Pszczółki, po zapoznaniu się z uwagami nieuwzględnionymi przez Wójta Gminy Pszczółki, postanawia odrzucić w części następującą uwagę, jako nieuzasadnioną:

I – uwagi nieuwzględnione do wyłożonego do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie **od 07.03.2008 r. do 31.03.2008 r**. :

1. uwaga z dnia 12.03.2008 r. - Krystyna Wrona, Różyny ul. Łąkowa 1, 83-031 Łęgowo – dotycząca: likwidacji drogi oznaczonej symbolem 021.KD

2. uwaga z dnia 10.04.2008 r. - Piotr Czajkowski, Gdańsk, ul. Pomorska 90A/42 – nieuwzględniona w części dotyczącej: dopuszczalne nachylenia kąta połaci dachowych w budynkach mieszkalnych, dopuszczenie przydomowych oczyszczalni ścieków, uwaga o szerokości projektowanych dróg.

3. uwaga z dnia 12.05.2008 r. - Mariusz Anioła, Gdańsk, ul. Myczkowskiego 5/16 – nieuwzględniona w części dotyczącej: dopuszczalne nachylenia kąta połaci dachowych w budynkach mieszkalnych, uwaga o szerokości projektowanych dróg.

II – uwagi nieuwzględnione do wyłożonego do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie **od 08.12.2008 r. do 31.12.2008 r. :**

4. uwaga z dnia 14.01.2009 r. - Piotr Czajkowski, Gdańsk, ul. Pomorska 90A/42 – nieuwzględniona w części dotyczącej: dopuszczalne nachylenia kąta połaci dachowych w budynkach mieszkalnych, dopuszczenie przydomowych oczyszczalni ścieków.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

fragmentu obrębu geodezyjnego RÓŻYNY, gmina Pszczółki

skala 1:2000

0 10 m 100 m 200 m



skala 1:30000

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pszczółki
zatwierdzonego uchwała Rady Gminy Pszczółki Nr XV/180/01 z dnia 28 grudnia 2001 r.

obszar wyznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

kierunki rozwoju budownictwa o niskiej intensywności z dopuszczeniem usług towarzyszących

kierunki rozwoju przeznaczenia terenów pod usługi i rzemiosło

Legenda

I USTALENIA PLANU

1. Ustalenia ogólne

- granice opracowania
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- strefa ochrony sanitarnej od cmentarza - 150m
- strefa ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Różyny
- strefa ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Różyny
- 21 — obiekty wpisane do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego
  - 221 - kościół p.w.św. Wawrzyńca, nr rej. 221/6.08.1962
  - 21 - dom podcieniowy, nr 32, nr rej. 21/29.01.1949
  - 1100 - dom mieszkalny, nr 14 -16, nr rej. 1100/06.03.1992
- obiekty/obszary wartościowe historycznie i kulturowo
- historyczne podziały własności podlegające ochronie
- projektowane wydzielenia geodezyjne dopuszczalne w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego
- strefy ochrony archeologicznej
- kapliczki przydrożne/krzyże do zachowania ze względu na wartość historyczną i kulturową
- skrzyżowania z drogą krajową nr 1
- zakaz zjazdów na drogę krajową nr 1
- istniejące zjazdy na drogę krajową nr 1
- pas zieleni izolacyjnej
  - strefa ochronna terenów mieszkaniowych
  - strefa oddziaływania akustycznego drogi krajowej nr 1 zgodnie z opracowaniem Politechniki Krakowskiej Instytut Inżynierii Drogowej i Kolejowej, sierpień 2007

2. Ustalenia funkcji terenów

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN,U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
MW,U	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
OS	tereny obiektów sakralnych
UO,US,ZP	tereny zabudowy usługowej,usług oświaty, sportu i rekreacji oraz tereny zieleni urządzonej
U,P	tereny zabudowy usługowej, rzemiosła, składów i magazynów
ZC	tereny cmentarza
KGP	tereny dróg głównych przyspieszonych
KL	tereny dróg lokalnych
KD	tereny dróg dojazdowych
W	tereny infrastruktury technicznej wodociągowej - hydrofornia
KK	tereny kolejowe

II INFORMACJE I ZALECENIA

- wody otwarte i cieki wodne
- istniejące linie podziału
- proponowane, nieobowiązujace linie podziału
- istniejący gazocią średniego ciśnienia ze strefą kontrolowanego przebiegu

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXI/284/09
Rady Gminy Pszczółki z dnia 12 listopada 2009

DIOGENES STUDIO Sp.zo.o. 80-180 Gdańsk, Miszewskiego 27	Generalny Projektant	mgr inż. arch. Maria Krystyna Sikorska upr. urb.1491/99/POMIM	Data kwiecień 2007
	Opracowanie graficzne	mgr inż. arch. Magda Rosenbajger mgr inż. Urszula Twarowska	Zam 1/827-08-09/PP
	Umowa 716/05/05	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pszczółki obręb RÓŻYNY	Nr rysunku 1
	Skala 1:2000	Rysunek planu	

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com