

Uchwała Nr

Rady Miejskiej w Olsztynku

z dnia ...

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Waplewo – część III

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, z późn.zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn.zm.) oraz Uchwały Nr XIII-119/2019 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 27 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Waplewo – część III, Rada Miejska w Olsztynku stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olsztynek, uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I USTALENIA WSTĘPNE

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Waplewo – część III, zwany w dalszej części uchwały planem. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały przedstawione na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Waplewo – część III składa się z następujących elementów:
 - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) załącznika nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
 - 3) załącznika nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 4) załącznika nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Olsztynek.
3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
 - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
 - 13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
4. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;
 - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku ich występowania w granicy planu.

§2.

1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
 - 5) wymiarowanie podane w metrach;
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko - Ramuckiej;
 - 2) granicy Obszaru Natura 2000 „Ostoja Napiwodzko - Ramucka” – kod obszaru PLH280052;
 - 3) granicy strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza;
 - 4) granicy strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza;
 - 5) zabytku nieruchomego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
 - 6) granicy pasa ochrony funkcyjnej terenów wokół sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV;
 - 7) granicy strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia – DN125 – dla drzew;
 - 8) granicy strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia – DN150;
 - 9) granicy strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia – DN200.
3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń dotyczących granic administracyjnych:
 - 1) granicy administracyjnej powiatu;
 - 2) granicy administracyjnej gminy;
4. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1, 2 i 3 stanowią oznaczenia informacyjne.
5. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:
 - 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
 - 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

ROZDZIAŁ II SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§3.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **DJP**– należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe inwentarza, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 4) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;

- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych;
- 7) **obsadzie** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę DJP w budynkach i obiektach inwentarskich;
- 8) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo – literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;
- 9) **pasie ochrony funkcyjnej** – należy przez to rozumieć obszar wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza, dojścia i dojazdy;
- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe; przeznaczenie uzupełniające nie może przekraczać 49% dopuszczonej ustaleniami planu powierzchni zabudowy na działce;
- 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 13) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar z wyłączeniem obszarów wokół linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 14) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i emisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone przez przedsiębiorstwa publiczne, instytucje publiczne i samorządowe oraz organizacje i stowarzyszenia na rzecz obywateli, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem §6 ust 1 pkt 1, lit. i);
- 16) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym ogólnospołeczną lub komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem §6 ust 1, pkt. 1, lit. i);
- 17) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu;
- 18) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty;
- 19) **zabudowie wolnostojącej** - należy przez to rozumieć budynki stanowiące konstrukcyjnie samodzielną całość, gdy pomiędzy poszczególnymi elementami budynków, takimi jak fundament, ściany nośne, więźba dachowa, istnieje wolna przestrzeń i żaden z tych elementów nie jest konstrukcyjnie ani funkcjonalnie powiązany z drugim obiektem budowlanym, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 20) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zieleń o wysokości przekraczającej 3 m.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA OGÓLNE

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach obszaru objętego miejscowym planem §4.

Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usługowej;
- 3) **UPs** – teren zabudowy usług publicznych – usługi sportu, kultury i rekreacji;
- 4) **RU** – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 5) **R** – teren rolniczy;
- 6) **ZC** - teren cmentarza;
- 7) **ZL** – teren lasu;
- 8) **Z** – teren zieleni naturalnej;
- 9) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
- 10) **WP** – teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
- 11) **IE** – teren infrastruktury elektroenergetycznej;
- 12) **IT** – teren infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 13) **KD(D)** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 14) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego **§5.**

1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MN**, **MNU**, **UPs** lokalizację zabudowy gospodarczo - garażowej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych, ustaleń szczegółowych planu oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
 - 3) dopuszcza się w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **2MNU** lokalizację budynków przeznaczenia podstawowego w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych, ustaleń szczegółowych planu oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
 - 4) zakazuje się na terenach elementarnych, z wyjątkiem terenu elementarnego wskazanego w pkt. 3, lokalizacji budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy.
2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych w postaci paneli z tworzyw sztucznych z wyjątkiem zabudowy na terenach elementarnych oznaczonych symbolem literowym **RU**;
 - 2) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy.
3. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyzacji:
 - 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki: elewacji, pokryć dachowych.
 - 2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu w jednej bryle budynku;
 - 3) na jednej bryle budynku nakazuje się stosowanie jednego koloru elewacji jako koloru dominującego.
4. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu **§6.**

1. Ustala się zasady ochrony środowiska:
 - 1) w zakresie ochrony środowiska ustala się następujące zasady:
 - a) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
 - b) nakazuje się wcześniejsze podczyszczenie wód opadowych i roztopowych do osiągnięcia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych, przed wprowadzeniem ich do odbiorników;

- c) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
 - d) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - g) nakazuje się by uciążliwości generowane przez: obiekty związane z chowem lub hodowlą zwierząt, obiekty inwentarskie i budynki inwentarskie, zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny;
 - h) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - i) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;
 - j) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.
- 2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
- a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowych **MNU** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
 - c) dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **UPs** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - d) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **RU** i **R** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - e) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.
2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:
- 1) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko - Ramuckiej w granicach wskazanych na załączniku graficznym;
 - 2) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w granicach Obszaru Natura 2000 „Ostoja Napiwodzko - Ramucka” – kod obszaru PLH280052 w granicach wskazanych na załączniku graficznym.
3. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§7.

1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) zachowuje się zabytek nieruchomy ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych: cmentarz ewangelicki, 2 połowa XIX w;
 - 2) zachowuje się obszary zabytków archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 30-59, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości II, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 8;

- b) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 30-60, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości I, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 9;
2. Nakazuje się ochronę obszaru wymienionego w ust. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
 3. W obrębie cmentarza, o którym mowa w ust. 1. pkt.1 ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązuje ochrona układu przestrzennego i historycznego sposobu zagospodarowania, ochrona zabytkowego drzewostanu, ochrona elementów małej architektury.
 4. W odniesieniu do zabytków archeologicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2 prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
 5. W granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§8.

1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.
2. Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością prowadzenia robót budowlanych w istniejących obiektach budowlanych.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§9.

1. W granicach planu występują: tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych o których mowa w §6 ust. 2 oraz w §7 ust. 1.
2. W granicach planu nie wyznacza się:
 - 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, terenów górniczych;
 - 2) obszarów krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego;
 - 3) obszarów krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego w związku z brakiem opracowania audytu krajobrazowego województwa warmińsko - mazurskiego.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§10.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi MN, MNU, UPs, Z:
 - 1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m²;
 - 1) minimalna szerokość frontów działek – 22 m;
 - 2) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ± 10° oraz 180° z tolerancją ± 10°.
3. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§11.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach planu miejscowego zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m i strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych, ustanowione dla obszarów położonych w sąsiedztwie: terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **01ZC** oraz cmentarza znajdującego się w sąsiedztwie planu od strony północno - zachodniej;
- 3) w granicach pasa ochrony funkcyjnej terenów wokół sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV ustala się:
 - a) zagospodarowanie terenu oraz lokalizacja zabudowy dopuszczonej ustaleniami planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 4) w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia - DN150 o szerokości 4 m (po 2 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia) oraz w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia - DN200 o szerokości 6 m (po 3 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia) zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, urządzenia składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w granicach strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia - DN125 - dla drzew - o szerokości 3 m (po 1,5 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia), w których w związku z lokalizacją gazociągu wysokiego ciśnienia ustanowiony jest zakaz nasadzeń zieleni wysokiej zgodnie z przepisami odrębnymi
- 6) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§12.

Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych realizować bezpośrednio z gminnej drogi publicznej oznaczonej symbolem cyfrowo - literowym **1KD(D)** oraz poprzez drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolem literowym **KDW**;
- 3) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **MNU**: minimum 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie lub jeden lokal w budynku mieszkalnym jednorodziennym, budynku mieszkalno – usługowym lub budynku usługowym;
 - b) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **UPs**: minimum 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;
 - c) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RU** i **R**:
 - minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym w zabudowie zagrodowej;
 - 2 miejsca dla budynku inwentarskiego o łącznej powierzchni zabudowy poniżej 500 m²;
 - 2 miejsca na każde rozpoczęte 10 m² powierzchni zabudowy dla budynku lub zespołu budynków inwentarskich, o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 1000 m²;
 - d) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
 - nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
 - nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§13.

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
 - 2) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **KD(D)** i **KDW** oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN**, **MNU**, **UPs**, **RU**, **RM** pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - na obszarach, na których nie dopuszcza się realizacji, budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej służących zaopatrzeniu rolnictwa i mieszkańców wsi na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **R** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza oraz nie zmienia podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie nowych podziemnych sieci elektroenergetycznych na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **R** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza oraz nie zmienia podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
 - 5) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej, stref ochronnych, pasów ochrony funkcyjnej i stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **WS** i symbolami **1Z**, **2Z**, **4Z**, **5Z**, **7Z**, **10Z**, **11Z**, **12Z**, **13Z**, **14Z**, **15Z**, **16Z** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza oraz nie zmienia podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
 - 6) dopuszcza się lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN**, **MNU**, **UPs**, **RU**, **R**.
 - 7) dopuszcza się możliwość remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
 - 8) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne lub nadziemne.
2. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;
 - a) ustala się minimalną średnicę sieci wodociągowej 32 mm;
 - b) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - a) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
 - b) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej 80 mm;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej 100 mm;

- b) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki lub do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) adaptuje się zgodnie z rysunkiem planu istniejący przebieg napowietrznej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
 - 2) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne: napowietrzne i doziemne linie o napięciu 15 kV; napowietrzne i doziemne linie o napięciu 0,4 kV; stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
 - 3) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci mikroinstalacji fotowoltaicznych lub małych instalacji fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100 kW lokalizowanych na dachach budynków.
5. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
 - 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
 - 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
 - 2) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
 - 3) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- 1) adaptuje się zgodnie z rysunkiem planu istniejący przebieg:
 - a) sieci gazowej wysokiego ciśnienia – DN125 MOP 0,4 MPa;
 - b) sieci gazowej wysokiego ciśnienia – DN150 MOP 5,0 MPa i 5,5 MPa;
 - c) sieci gazowej wysokiego ciśnienia – DN200 MOP 5,5 MPa;
 - 2) w granicach stref kontrolowanych gazociągów wysokiego ciśnienia określonych zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, o których mowa w § 11;
 - 3) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
 - a) ustala się minimalną średnicę przewodów gazowych 30 mm;
 - 4) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§14.

Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) **MN, MNU, UPs, RU, RM, R** – 30%;
- 2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych

§15.

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 1) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MN** i **MNU**: 1000 m²;
 - 2) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **UPs**: 2000 m²;
 - 3) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **R** i **RU**: 10000 m²;
 - 4) dla terenów elementarnych nie wymienionych w pkt 1-3 minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie ustala się.
2. Wymogu wynikającego z ust. 1 nie stosuje się dla działek wydzielanych pod: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

**ROZDZIAŁ IV
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MN

§16.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 250 m²;
 - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 100 m²;
 - c) szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 20 m;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,35 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,05 maksymalnie 1,05 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie wyżej niż 9,5 m;
 - b) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - c) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie wyżej niż 6 m;
 - d) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) i c): nie wyżej niż 5 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
- b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni lub brązu;
- c) w elewacjach budynków mieszkalnych jednorodzinnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
- d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNU

§17.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1MNU**, **2MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usługowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
 - b) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - c) na terenie elementarnym oznaczonym symbolem cyfrowo - literowym 2MNU dopuszcza się realizację budynków przeznaczenia podstawowego w zabudowie bliźniaczej;
 - d) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 250 m²;
 - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 150 m²;
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
 - d) szerokość elewacji frontowej dla budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 20 m;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 9,5 m;
 - b) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - c) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 6 m;
 - d) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) i c): nie wyżej niż 5 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30 ° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - b) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym UPs

§18.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1UPs** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług publicznych – usługi sportu, kultury i rekreacji;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - b) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
 - c) w ramach terenu elementarnego dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji tj.: boisk, placów zabaw, siłowni terenowych;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy: dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,5 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,05 maksymalnie 1,5 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 9,5 m;
 - b) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - c) w przypadku realizacji dachów płaskich, o których mowa w lit. a, dopuszcza się dwie kondygnacje;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 6 m;
 - e) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - f) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: nie wyżej niż 6 m;
 - g) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a), d) i f): nie wyżej niż 5 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 12° do 40°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi RU

§19.

Dla terenu elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo-literowym **1RU, 2RU** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa z zastrzeżeniem pkt 4, budynki biurowe związane z obsługą produkcji;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczo – garażowej oraz budynków biurowych związanych z obsługą produkcji;
 - b) budynki przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego realizować jako wolnostojące;
 - c) zakazuje się realizacji połączeń pomiędzy budynkami;
 - d) zakazuje się realizacji zabudowy w formie grup obiektów budowlanych;
 - e) zakazuje się dobudowywania budynków i wiat do innych obiektów budowlanych;
 - f) dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - h) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych;
- 4) zasady ochrony środowiska:
 - a) maksymalna obsada pojedynczego budynku inwentarskiego z zastrzeżeniem lit. b) – poniżej 30 DJP,
 - b) maksymalna obsada dla przedsięwzięcia planowanego na działce - poniżej 60 DJP;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 70 % powierzchni działki budowlanej;
- b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,15 powierzchni działki;
- c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 0,3 powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia zabudowy:
 - a) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 400 m²;
 - b) pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 550 m²;
- 7) szerokość elewacji frontowej budynków inwentarskich – maksymalnie 25 m;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego: nie wyżej niż 7 m;
 - b) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budowli: nie wyżej niż 20 m;
 - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) i c): nie wyżej niż 4 m;
- 9) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu,
 - c) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych;
 - d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi R

§20.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
 - b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
 - c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
 - d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - e) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska: maksymalna obsada pojedynczego budynku inwentarskiego – poniżej 30 DJP;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 90% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,01 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,001, maksymalnie 0,01 powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia zabudowy:
 - a) pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 250 m²;
 - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 300 m²;
 - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 550 m²;
- 6) szerokość elewacji frontowej:
 - a) maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;
 - b) maksymalnie 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych: nie wyżej niż 9,5 m;
 - b) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - c) wysokość budynków innych niż mieszkalne: nie wyżej niż 7 m;

- d) liczba kondygnacji budynków inne niż mieszkalne: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
 - e) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
 - f) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a), b), c) nie wyżej niż 4m;
- 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy budynków: równoległe w stosunku do frontu działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 30-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu,
 - d) w elewacjach budynków mieszkalnych i zabudowy gospodarczo - garażowej stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZC §21.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) ustala się zachowanie istniejącego, nieczynnego cmentarza;
 - b) zagospodarowanie cmentarza należy realizować zgodnie ze stosownymi przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy i chowaniu zmarłych;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - d) zakazuje się wznowienia pochówku;
 - e) zakazuje się realizacji nowych obiektów budowlanych.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZL §22.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) ustala się zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych z zastrzeżeniem lit. c);
 - c) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami 7ZL i 10 ZL dopuszcza się remont oraz odbudowę istniejącej sieci uzbrojenia terenu - gazociągu stanowiącego inwestycję celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 3) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
 - a) w granicach wyznaczonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolem 7ZL, 9ZL, 10ZL zlokalizowany jest Obszar Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko - Ramuckiej, o którym mowa w §6 ust. 2 pkt 1, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
 - b) w granicach wyznaczonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolem 6ZL, 7ZL, 9ZL, 10ZL zlokalizowany jest Obszar Natura 2000 „Ostoja Napiwodzko - Ramucka” – kod obszaru PLH280052 o którym mowa w §6 ust. 2 pkt 2, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym Z §23.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolami cyfrowo – literowymi **1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z, 11Z, 12Z, 13Z, 14Z, 15Z, 16Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;

- b) zakazuje się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody:
 - dokonywania zmian stosunków wodnych;
 - likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno – błotnych;
 - likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
 - c) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami 8Z i 9Z dopuszcza się remont oraz odbudowę istniejącej sieci uzbrojenia terenu - gazociągu stanowiącego inwestycję celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 3) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
- a) w granicach wyznaczonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolem 8Z i 9Z zlokalizowany jest Obszar Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko - Ramuckiej, o którym mowa w §6 ust. 2 pkt 1, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
 - b) w granicach wyznaczonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolem 6Z, 8Z, 9Z zlokalizowany jest Obszar Natura 2000 „Ostoja Napiwodzko - Ramucka” – kod obszaru PLH280052 o którym mowa w §6 ust. 2 pkt 2, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym WP §24.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1WP, 2WP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) zakazuje się niszczenia brzegów i zanieczyszczania wody;
 - b) ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną śródlądowych wód powierzchniowych płynących należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych;
 - d) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 2WP dopuszcza się remont oraz odbudowę istniejącej sieci uzbrojenia terenu - gazociągu stanowiącego inwestycję celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 3) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
 - a) w granicach wyznaczonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolem 1WP i 2WP zlokalizowany jest Obszar Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko - Ramuckiej, o którym mowa w §6 ust. 2 pkt 1, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
 - b) w granicach wyznaczonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolem 1WP i 2WP zlokalizowany jest Obszar Natura 2000 „Ostoja Napiwodzko - Ramucka” – kod obszaru PLH280052 o którym mowa w §6 ust. 2 pkt 2, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym WS §25.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) zakazuje się zanieczyszczania śródlądowych wód powierzchniowych stojących;
 - b) ustala się zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym IE §26.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1IE** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury elektroenergetycznej;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w granicach terenu elementarnego dopuszcza się realizację: urządzeń i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą elektroenergetyczną;
 - b) w ramach przeznaczenia podstawowego zezwala się na lokalizację:
 - budynków i budowli związanych z infrastrukturą elektroenergetyczną;
 - sieci i urządzeń z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nakazuje się, aby ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związane z uciążliwościami generowanym przez obiekty i urządzenia ograniczały się wyłącznie w liniach rozgraniczających teren elementarny oznaczony symbolem literowym **IE**.
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 0,05 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,95 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,5 max. 0,95 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: max. 1 kondygnacje nadziemne, nie wyżej 4 m;
 - b) wysokość zabudowy niewymienionej w lit a) i b): nie wyżej niż 4 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów:
 - jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 5° do 45°;
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich;
 - c) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym IT

§27.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1IT** ustala się:

- 8) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 9) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 10) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w granicach terenu elementarnego dopuszcza się realizację: stacji bazowej telefonii komórkowej, kratownic oraz urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;
 - b) w ramach przeznaczenia podstawowego zezwala się na lokalizację:
 - budynków i budowli związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;
 - sieci i urządzeń z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 11) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nakazuje się, aby ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związane z uciążliwościami generowanym przez obiekty i urządzenia ograniczały się wyłącznie w liniach rozgraniczających teren elementarny oznaczony symbolem literowym **IT**.
- 12) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,5 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,05 max. 0,5 powierzchni działki budowlanej;
- 13) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: max. 1 kondygnacje nadziemne, nie wyżej 7 m;
 - b) wysokość stacji bazowej telefonii komórkowej do 49 m;
 - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit a) i b): nie wyżej niż 5 m;

- 14) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów:
 - jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 5° do 45°;
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich;
 - c) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD(D)

§28.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **1KD(D)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi **01KD(D)** – zmienna w przedziale od 10,0 m do 18,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW.

§29.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: chodniki, ścieżki rowerowe, infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
 - **1KDW** – zmienna w przedziale od 10,0 m do 23,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **2KDW** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **3KDW** – zmienna w przedziale od 10,0 m do 24,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **4KDW** – zmienna w przedziale od 11,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **5KDW** – zmienna w przedziale od 10,0 m do 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **6KDW** – zmienna w przedziale od 10,0 m do 26,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **7KDW** – zmienna w przedziale od 9,0 m do 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **8KDW** – zmienna w przedziale od 9,0 m do 18,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **9KDW** – zmienna w przedziale od 4,0 m do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **10KDW** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§30.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.