Uchwała Nr L-462/2018

Rady Miejskiej w Olsztynku

z dnia 2 października 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Platyny oraz Warlity Małe, gmina Olsztynek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.[1]) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.[2]) po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek, Rada Miejska uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I

ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek w obrębie geodezyjnym Platyny oraz Warlity Małe, gmina Olsztynek, zwany dalej „planem".
2. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko Mazurskiego:
   1) tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
   2) załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000;
   3) załącznika nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu;
   4) załącznika nr 3 – rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Olsztynek.

§ 2.

1. Granice planu określa uchwała Nr XI-122/2007 z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Platyny, Warlity Małe, Gaj, Wigwałd gmina Olsztynek, zmieniona uchwałą Nr XIII-150/2008 z dnia 28 lutego 2008 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Platyny oraz Warlity Małe gmina Olsztynek.
2. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.
3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

---

[1] Zmiany tekstu jednolitego niniejszej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, 1349 i 1432.

[2] Zmiany tekstu jednolitego niniejszej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 oraz z 2018 r. poz. 1496 i 1544.

1) granicy obszaru objętego planem miejscowym;
2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowych oznaczeń terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
5) zwymiarowania podanego w metrach.

4. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
   1) granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy;
   2) granice terenów wpisanych do rejestru zabytków;
   3) granice terenów wpisanych do ewidencji zabytków;
   4) obiekt wpisany do rejestru zabytków;
   5) aleje wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
   6) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
   7) granicy strefy ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza.
5. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 2, 3 i 4 stanowią oznaczenia informacyjne.
6. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
   1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
   4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
   5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
   6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów;
   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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
   9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
   10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
   11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
   12) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
   13) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

14) minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

ROZDZIAŁ II
SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE
§3.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **DJP** – należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe, o których mowa w przepisach odrębnych;
2) **granicy planu –** należy przez to rozumieć określoną na załączaniu graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym.
3) **linii rozgraniczającej –** należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów, określonych zgodnie z przepisami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych z zastrzeżeniem §5;
5) **obsadzie** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość DJP w budynkach i obiektach inwentarskich;
6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującym sposobem wykorzystaniem terenu elementarnego. W ramach podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających;
7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe. Przeznaczenie uzupełniające nie może przekraczać 49% powierzchni działki lub powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;
8) **przepisach odrębnych –** należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz aktami zmieniającymi;
9) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem miejscowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo – literowym;
10) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą nie wytwarzającą dóbr materialnych, 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.
12) **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;
13) **zieleni izolacyjnej –** należy przez to rozumieć roślinność w postaci zieleni wysokiej i niskiej z gatunków rodzimych tworzącą barierę dla oddziaływań generowanych przez obiekty lub obszary uciążliwe;
14) **zieleni wysokiej –** należy przez to rozumieć zieleń o wysokości przekraczającej 3 m.

15) **zespół budynków** - dwa lub więcej budynków posiadające przynajmniej jedną wspólną ścianę, lub których przynajmniej jedna ściana zewnętrzna bez otworów okiennych i drzwiowych przylega bezpośrednio do ściany bez otworów okiennych i drzwiowych budynku bezpośrednio sąsiadującego.

ROZDZIAŁ III
PRZEPISY OGÓLNE

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach obszaru objętego planem miejscowym

§4.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **MN;**
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczony symbolem **MNU**;
3) tereny zabudowy usług nieuciążliwych oznaczony symbolem **U**;
4) teren zabudowy usług użyteczności publicznej oznaczony symbolem **UA;**
5) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **US**;
6) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami **RM**,
7) tereny zabudowy produkcji rolnej oznaczone symbolami **RU**,
8) tereny rolne oznaczone symbolami **R**
9) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone symbolami **ZN**
10) teren zieleni parkowej z dopuszczeniem usług obsługi turystyki oznaczony symbolem **ZP/UT**;
11) teren zieleni parkowej (leśnej) oznaczony symbolem **ZPL**;
12) teren leśny oznaczony symbolem **ZL**;
13) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolami **WS**;
14) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami **KDL**;
15) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami **KDD;**
16) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami **KDW**;
17) tereny ciągów pieszo jezdnych oznaczone symbolami **CPJ;**
18) teren ciągu pieszo rowerowego - oznaczony symbolem **CPR**;
19) tereny infrastruktury kanalizacyjnej oznaczone symbolami **K**;
20) tereny infrastruktury elektroenergetycznej oznaczone symbolami **E**.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§5.

Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
2) dopuszcza się wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 40 cm w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji istniejących budynków w dniu uchwalania planu, o ile wykonanie termomodernizacji nie naruszy przepisów odrębnych;
3) dopuszcza się przebudowę lub remont w obrysie budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w całości lub w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym liniami zabudowy, na zasadach określonych w przepisach ogólnych i szczegółowych planu;
4) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w obszarze przeznaczonym do zabudowy, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach szczegółowych planu, a nadbudowa wyłącznie w obrysie budynku, przy uwzględnieniu zasad ochrony określonych dla obiektów i terenów objętych ochrona konserwatorską zgodnie z §7;
5) dopuszcza się w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym MN, MNU, U, UA i RM lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy tej granic z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów szczegółowych planu oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu;
6) ustala się grodzenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) obowiązuje zakaz grodzenia terenów przyległych do wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 3 m od linii brzegowej.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§6.

Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

1) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
2) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz kierunku odpływu ze źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) ustala się nakaz, 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;
6) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej.

7) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;

8) 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 literowym **MNU** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej
   c) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **Us** jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
   d) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **UA** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
   e) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **RM** i **R** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
   f) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu.

9) ustala się w zakresie ochrony przyrody nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją części obszaru objętego planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy, oznaczonego odpowiednio na rysunku planu;

10) ustala się, iż w granicach planu nie występują obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego lub planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

11) ustala się w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu nakaz realizacji nowej zabudowy i prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach przy uwzględnieniu gabarytów i formy zabudowy sąsiedniej, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

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

§7

1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz ewidencji zabytków, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z wykazem:

Miejscowość	Obiekt	Nr wpisu	Data wpisu
Warlity Małe	Park dworski krajobrazowy XIX w.	A-3972	09.09.1988
Platyny	Zespół dworski XVIII-XIX w., w tym:		
	Dwór z otaczającym ogrodem	A-1239	12.06.1968
	Park dworski, krajobrazowy	A-3992	09.09.1988

2. W granicach obszaru objętego planem znajdują się obiekty i obszary wpisane ewidencji zabytków, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z wykazem:

Miejscowość	Obiekt	Datowanie
Warlity Małe	Zespół pałacowo-parkowo-folwarczny	przełom XVIII-XIXw.
Platyny	Zespół dworsko-folwarczny	przełom XIX-XXw.

3. W granicach obszaru objętego planem znajdują się aleje o wybitnych i wyróżniających walorach historyczno-przyrodniczo-krajobrazowych wpisane do ewidencji zabytków, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z wykazem:

Numer drogi	Przebieg drogi	Droga lub odcinek drogi typowany do ochrony
1431N	Platyny-Warlity Małe-droga krajowa nr 7	odcinek Platyny-Warlity Małe
1429N	Tomaszyn (droga 1230N)-Elganówko-Zawady-Platyny-droga krajowa nr 7	odcinek Platyny - droga krajowa nr 7

4. W granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące stanowiska archeologiczne, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z wykazem:

Położenie	Nr stanowiska w miejscowości	Nr AZP
Platyny	1	27-58/3
	2	27-58/4
Warlity Małe	1	27-58/2
	2	28-58/4
	4	28-58/37
	5	28-58/38

5. W odniesieniu do budynków, wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków, obowiązują następujące zasady ochrony:
   1) ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachów;
   2) ochronie podlega pierwotna artykulacja i wykończenie elewacji (w tym stolarki otworowej jako jednego z elementów wykończenia);
   3) ustala się zakaz zewnętrznej termomodernizacji budynków zabytkowych;
   4) przedmiotem ochrony obiektów zabytkowych jest ich zewnętrzny wygląd, artykulacja i opracowanie elewacji, forma i układ otworów, detal architektoniczny, historyczne wykończenie wnętrz, pokrycie dachu oraz inne elementy decydujące o zachowaniu ich historycznego charakteru, jak wykończenie

ścian zewnętrznych itp.;

6. W odniesieniu do parków dworskich wpisanych do rejestru zabytków obowiązują następujące zasady ochrony:
   1) ochrona istniejącej zieleni, w tym starodrzewia zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) ochrona kompozycji zieleni, ukształtowania terenu;
   3) zakaz budowy nowych budynków.
7. W odniesieniu do zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego i zespołu dworsko-folwarcznego wpisanych do ewidencji zabytków obowiązują następujące zasady ochrony:
   1) ochroną obejmuje się historyczny układ przestrzenny, w tym utrzymanie proporcji, rozplanowania, gabarytów oraz skali zabudowy,
   2) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej, w tym parametrów zabudowy, materiałów budowlanych i kolorystyki, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,.
8. W odniesieniu do alei wymienionych w pkt 3 obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych oraz związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego.
9. W odniesieniu do zabytków archeologicznych prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§8.

W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§9.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w przepisach szczegółowych planu.

Zasady 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

§10.

W granicach planu nie występują:

1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
2) tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych z wyłączeniem form ochrony przyrody, o których mowa w §6, oraz obiektów i obszarów zabytkowych, o których mowa w §7 oraz obiektów;

3) obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze, obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

§11.

1. Ustala się, że 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 z wyłączeniem terenów elementarnych oznaczonych symbolami **RM, R, RU, ZPL, WS, KDL, KDD, KDW, CPJ, CPR, ZL**:

1) minimalna powierzchnia działek:

a) dla terenów MN– 1000 m^2;

b) dla terenów MNU, ZP/UT – 1800 m^2;

c) dla terenów U– 1200 m^2;

d) dla terenów Us– 1500 m^2;

e) dla terenów UA, ZN– 800 m^2;

f) dla terenów E i K– 50 m^2;

2) minimalna szerokość frontów działek:

a) dla terenów MN– 25 m;

b) dla terenów MNU, ZP/UT – 35 m;

c) dla terenów U– 25 m;

d) dla terenów Us– 30 m;

e) dla terenów UA, ZN – 20 m;

f) dla terenów E i K– 5 m;

3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ± 20°.

3. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w przepisach ogólnych i szczegółowych planu.

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

§ 12.

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

1) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zastrzeżeniem § 6;

2) w granicach strefy ochronny sanitarnej oznaczonej odpowiednio na rysunku planu w odległości 150 m od cmentarza, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych, ustanowione dla obszarów położonych w sąsiedztwie terenów;

3) w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych; przy realizacji zabudowy, zagospodarowania oraz nasadzeń zieleni należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§13.

1. Ustala się 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 zapewniają: drogi publiczne oznaczone w palnie symbolem literowym **KDL i KDD**, a także drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolem **KDW**;

3) dopuszcza się budowę nowych lub przebudowę, remont, modernizację istniejących obiektów mostowych w ciągu dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, warunkujących prawidłowe korzystanie z tych dróg;

4) ustala się minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
   a) 1 miejsce na jedno mieszkanie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub w budynku mieszkalnym w ramach zabudowy zagrodowej dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN**, **MNU, RM, R**;
   b) 1 miejsce na jeden budynek rekreacji indywidualnej dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **Us**;
   c) 2 miejsca na jeden budynek usługowy lub mieszkalno usługowy dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **U, MNU**;
   d) 3 miejsca na jeden budynek usługowy dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **ZP/UT;**
   e) w ilości niezbędnej do obsługi użytkowników terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **UA**;
   f) 2 miejsca dla budynku inwentarskiego lub zespołu budynków inwentarskich o łącznej powierzchni zabudowy poniżej 550 m^2 dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM, RU, R**;
   g) 2 miejsca na każde rozpoczęte 10 m^2 powierzchni zabudowy dla budynku lub zespołu budynków inwentarskich, o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 550 m^2 dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM, RU**;
   h) minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc do parkowania.

5) miejsca parkingowe zapewniające zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów należy wykonać o nawierzchni utwardzonej z materiałów nieprzepuszczalnych takich jak beton lub asfalt.

2. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze 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) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym korektę przebiegu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego terenów elementarnych i nie narusza przepisów odrębnych;

3) dopuszcza się likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
   a) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN, MNU, U, Us, UA, ZP/US,** jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego terenów elementarnych i nie narusza przepisów odrębnych;
   b) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej służących zaopatrzeniu rolnictwa i mieszkańców wsi na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM, R** w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych i nie narusza przepisów odrębnych.
   c) dopuszcza się lokalizowanie nowych: sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej oraz podziemnych sieci elektroenergetycznych na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **ZL, ZPL** w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego, nie narusza przepisów odrębnych i nie powoduje konieczności zmiany sposobu użytkowania gruntów.

3. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę zabudowy należy realizować z sieci wodociągowej;
   a) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę zabudowy z ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) 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;

3) 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.

4. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:

1) ustala się, iż obsługę w zakresie odprowadzenia ścieków należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej;
   a) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   b) nakazuje się aby zastosowanie szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków nie tworzyło zagrożenia dla środowiska oraz warunków gruntowo-wodnych;

2) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;

3) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych: dróg publicznych oraz terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem **R**, z zastrzeżeniem pkt. 4, należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się dla terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem **R** indywidualnie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, zgodnie z zasadami współżycia społecznego oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;

5) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **R**, z zastrzeżeniem pkt. 6, należy odprowadzać do zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;

6) obowiązek wynikający z pkt. 5 nie dotyczy wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych powstałych przy realizacji zabudowy związanej z budynkami lub zespołami budynków inwentarskich i obiektów inwentarskich o obsadzie mniejszej niż 180DJP;

7) ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

5. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne:
   a) napowietrzne i doziemne linie o napięciu 15 kV;
   b) napowietrzne i doziemne linie o napięciu 0,4 kV;
   c) stacje transformatorowe 15/0,4 kV;

2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako doziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować 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 przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;

2) dopuszcza się ogrzewanie paliwami które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takimi jak panele ogniw fotowoltaicznych czy kolektory słoneczne umieszczane na dachach budynków;

3) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania paliw wysokoemisyjnych, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,

2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz.

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§14.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem RU3 ustala się tymczasowe użytkowanie terenu przez okres 5 lat od dnia wejścia w życie planu jako droga wewnętrzna.
2. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych.

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

§15.

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, U, US, ZP/UT, ZPL, RM, R – 30%;

2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

Granice terenów inwestycji celu publicznego

§16.

Wskazuje się następujące granice następujących terenów inwestycji celu publicznego:

1) tereny dróg publicznych powiatowych oznaczonych symbolami: KDL1, KDL2 – ponadlokalny cel publiczny;

2) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami: KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8 – lokalny cel publiczny;

3) teren infrastruktury elektroenergetycznej oznaczony symbolem E1 – lokalny cel publiczny;

4) terem infrastruktury kanalizacji sanitarnej oznaczony symbolem K1 - lokalny cel publiczny.

ROZDZIAŁ IV

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE PLANU

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

elementarnych oznaczonych symbolem literowym MN

§17.

Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obiektów i terenów objętych ochroną konserwatorską zgodnie z §7;

4) możliwość zachowania istniejących budynków gospodarczych lub ich części w zabudowie zagrodowej wraz z ich rozbudową i nadbudową przy zachowaniu parametrów zabudowy określonych w pkt. 6);

5) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) budynek mieszkalny jednorodzinny realizować jako wolnostojący;
   b) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego;
   c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;

6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – min.60% powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,3 powierzchni działki;
   c) intensywność zabudowy – min. 0,01 maksymalnie 0,90 powierzchni działki budowlanej;

7) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
   a) wysokość budynków: mieszkalnych maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 9,5 m, pozostałych budynków maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;
   b) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 18 m dla budynku mieszkalnego;
   c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
      - maksymalnie 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego;
      - maksymalnie 80 m^2 – dla pozostałych budynków;
   d) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;
   e) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
      - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 30° - 45º;
      - dach kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;
   f) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
      - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45º;
      - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;
   g) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
   h) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe;
   i) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m^2;
   j) dopuszcza się wydzielenie działek nie spełniających parametrów określonych w lit i), na poprawę zagospodarowania działek sąsiednich, uregulowanie stanu prawnego oraz poszerzenie istniejących dróg;
   k) dopuszcza się zabudowę działek ewidencyjnych wydzielonych przed wejściem w życie planu nie spełniających minimalnych parametrów działek budowlanych określonych w lit i), o ile zachowane będą parametry zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych.

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

§18.

Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **MNU1,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;
3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obiektów i terenów objętych ochroną konserwatorską zgodnie z §7,
4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się zachowanie istniejących budynków z dopuszczeniem nadbudowy budynków gospodarczych istniejących przed wejściem w życie planu;
   b) zakazuje się realizacji nowych budynków;
   c) dopuszcza się budowę obiektów małej architektury, ścieżek pieszo rowerowych, obiektów służących rekreacji, wiat grillowych;
   d) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni wysokiej;
   e) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej służących zaopatrzeniu rolnictwa i mieszkańców wsi, w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych i nie narusza przepisów odrębnych;
5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – min.50% powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,2 powierzchni działki;
   c) intensywność zabudowy – min. 0,1 maksymalnie 0,5 powierzchni działki budowlanej;
6) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
   a) wysokość budynków: dla budynku dworu ustala się zachowanie istniejącej wysokości, dla pozostałych budynków maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym – nie wyżej jednak niż 9,0 m;
   b) w zakresie geometrii, pokrycia dachu oraz wykończenia elewacji budynków mają zastosowanie ustalenia §7.

§19.

Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **MNU2, MUN4,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;
3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obiektów i terenów objętych ochroną konserwatorską zgodnie z §7,
4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) dopuszcza się realizację zabudowy w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, lub usługowych;
   b) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego;

c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;

5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – min.30% powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki;
   c) intensywność zabudowy – min. 0,01 maksymalnie 0,90 powierzchni działki budowlanej;

6) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
   a) wysokość budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 9,5 m, pozostałych budynków maksymalnie1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;
   b) szerokość elewacji frontowej:
   c) maksymalnie 18 m budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek mieszkalno-usługowy, lub budynek usługowy;
   d) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
      - maksymalnie 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;
      - maksymalnie 80 m^2 – dla pozostałych budynków;
   e) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;
   f) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego mieszkalno-usługowego lub usługowego:
      - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 30 - 45º;
      - kryty dachówką, blachą na rąbek, lub gontem w kolorze czerwieni ceglastej, z dopuszczeniem koloru brązowego w przypadku zastosowania gontu;
   g) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
      - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45º;
      - kryty dachówką blachą na rąbek lub gontem w kolorze czerwieni ceglastej, z dopuszczeniem koloru brązowego w przypadku zastosowania gontu;
   h) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
   i) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.
   j) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1800 m^2;
   k) dopuszcza się wydzielenie działek nie spełniających parametrów określonych w lit j), na poprawę zagospodarowania działek sąsiednich, uregulowanie stanu prawnego oraz poszerzenie istniejących dróg.
   l) dopuszcza się zabudowę działek ewidencyjnych wydzielonych przed wejściem w życie planu nie spełniających minimalnych parametrów działek budowlanych określonych w lit. j), o ile zachowane będą parametry zabudowy określone planem.

§20.

Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **MNU3, MNU5, MUN6, MNU7** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) dopuszcza się realizację zabudowy w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, lub usługowych, z zastrzeżeniem lit b);
   b) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej:
      – jako wydzieloną w części budynku mieszkalnego jednorodzinnego – do 50% powierzchni całkowitej budynku;

– wyodrębniony budynek na działkach zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, przy czym powierzchnia zabudowy budynku usługowego może wynosić do 90% powierzchni zabudowy istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

c) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego;

d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – min.30% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – min. 0,01 maksymalnie 0,90 powierzchni działki budowlanej;

5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:

a) wysokość budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 9,5 m, pozostałych budynków maksymalnie1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;

b) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 18 m - budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek mieszkalno-usługowy, lub budynek usługowy;

c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:

- maksymalnie 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego z zastrzeżeniem pkt. 3) lit b) tiret drugie;
- maksymalnie 80 m^2 – dla pozostałych budynków;

d) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;

e) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego mieszkalno-usługowego lub usługowego:

- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 30 - 45º;
- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;

f) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:

- symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45º;
- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;

g) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;

h) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.

i) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1800 m^2;

j) dopuszcza się wydzielenie działek nie spełniających parametrów określonych w lit i), na poprawę zagospodarowania działek sąsiednich, uregulowanie stanu prawnego oraz poszerzenie istniejących dróg.

k) dopuszcza się zabudowę działek ewidencyjnych wydzielonych przed wejściem w życie planu nie spełniających minimalnych parametrów działek budowlanych określonych w lit i), o ile zachowane będą parametry zabudowy określone planem.

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

§21.

Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **U1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, garażowa, gospodarczo-garażowa, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obiektów i terenów objętych ochroną konserwatorską zgodnie z §7;

4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) teren jest częścią obszaru wpisanego do rejestru zabytków i podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz §7 ustaleń planu.
   b) usługi realizować w formie usług nieuciążliwych;
   c) budynek usługowy realizować jako wolnostojący;
   d) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
   e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – min.20% powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,30 powierzchni działki;
   c) intensywność zabudowy – min. 0,01 maksymalnie 0,60 powierzchni działki budowlanej;

6) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
   a) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemnie – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
   b) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 18 m - budynek usługowy;
   c) zadaszanie nawiązujące do istniejących budynków objętych ochroną konserwatorską;
   d) w elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe;
   e) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m^2;
   f) dopuszcza się wydzielenie działek nie spełniających parametrów określonych w lit e), na poprawę zagospodarowania działek sąsiednich, uregulowanie stanu prawnego oraz poszerzenie istniejących dróg.
   g) dopuszcza się zabudowę działek ewidencyjnych wydzielonych przed wejściem w życie planu nie spełniających minimalnych parametrów działek budowlanych określonych w lit e), o ile zachowane będą parametry zabudowy określone planem.

§22.

Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **U2 i U3** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, garażowa, gospodarczo-garażowa, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) usługi realizować w formie usług nieuciążliwych;
   b) budynek usługowy realizować jako wolnostojący;
   c) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
   d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,40 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – min. 0,01 maksymalnie 0,80 powierzchni działki budowlanej;

5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
   a) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemnie – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
   b) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 18 m - budynek usługowy;
   c) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;
   d) geometria i pokrycie dachu:
      - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 30º do 45º;
      - dopuszcza się dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;
      - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;
   e) w elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe;
   f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m^2;
   g) dopuszcza się wydzielenie działek nie spełniających parametrów określonych w lit f), na poprawę zagospodarowania działek sąsiednich, uregulowanie stanu prawnego oraz poszerzenie istniejących dróg.
   h) dopuszcza się zabudowę działek ewidencyjnych wydzielonych przed wejściem w życie planu nie spełniających minimalnych parametrów działek budowlanych określonych w lit f), o ile zachowane będą parametry zabudowy określone planem.

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

§23.

Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **UA1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług użyteczności publicznej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, garażowa, gospodarczo-garażowa, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) w ramach funkcji usług użyteczności publicznej dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z rekreacją i wypoczynkiem takie jak: boisko, plac zabaw, obiekt świetlicy wiejskiej.
   b) zabudowę realizować jako wolnostojącą lub zespoły budynków;
   c) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
   d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – min.10% powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,60 powierzchni działki;
   c) intensywność zabudowy – min. 0,01 maksymalnie 0,1 powierzchni działki budowlanej;

5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
   a) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemnie – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
   b) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;
   c) geometria i pokrycie dachu:
      - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45º;

- dopuszcza się dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;
- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;

6) w elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe;

7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – nie określa się.

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

§24.

Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **US1 i US2** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, garażowa, gospodarczo-garażowa, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obiektów i terenów objętych ochroną konserwatorską zgodnie z §7;

4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) zabudowę realizować jako wolnostojącą lub zespoły budynków;
   b) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
   c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,30 powierzchni działki;
   c) intensywność zabudowy – min. 0,01 maksymalnie 0,5 powierzchni działki budowlanej;

6) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
   a) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemnie – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
   b) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;
   c) geometria i pokrycie dachu:
      - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45º;
      - dopuszcza się dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;
      - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;
   d) w elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe;
   e) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m^2;
   f) dopuszcza się wydzielenie działek nie spełniających parametrów określonych w lit e), na poprawę zagospodarowania działek sąsiednich, uregulowanie stanu prawnego oraz poszerzenie istniejących dróg.
   g) dopuszcza się zabudowę działek ewidencyjnych wydzielonych przed wejściem w życie planu nie spełniających minimalnych parametrów działek budowlanych określonych w lit e), o ile zachowane będą parametry zabudowy określone planem.

§25.

Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **US3** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług sportu i rekreacji;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) zakazuje się budowy budynków;
   b) dopuszcza się budowę obiektów małej architektury, ścieżek pieszo rowerowych, obiektów służących rekreacji wodnej tj. pomosty, pirsy, plaże;
   c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – min.50% powierzchni działki budowlanej;
   b) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – nie określa się.

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

§26.

Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **RM1, RM2, RM3, RM4** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa garażowa, zieleń izolacyjna, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obiektów i terenów objętych ochroną konserwatorską zgodnie z §7;

4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
   b) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
   c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
   d) dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
   e) dopuszcza się zachowanie zespołów budynków istniejących przed wejściem w życie planu, a także ich rozbudowę i nadbudowę przy zachowaniu parametrów określonych planem,
   f) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

5) zasady ochrony środowiska:
   a) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP z zastrzeżeniem lit b);
   b) dla terenu oznaczonego symbolem RM2 nie zezwala się na zwiększanie istniejącej obsady;

6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – min.60% powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,30 powierzchni działki;
   c) intensywność zabudowy – min. 0,01 maksymalnie 0,60 powierzchni działki budowlanej;

7) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
   a) wysokość budynków: mieszkalnych maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 9,5 m, pozostałych budynków maksymalnie1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;

b) szerokość elewacji frontowej:
   - maksymalnie 18 m – dla budynku mieszkalnego;
   - maksymalnie 25 m – dla pozostałych budynków;
c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
   - maksymalnie 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego;
   - maksymalnie 150 m^2 – dla wiaty, budynku gospodarczego lub garażowego;
   - maksymalnie 350 m^2 – dla budynku inwentarskiego;
d) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;
e) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
   - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45º;
   - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;
f) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
   - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;
   - kryty materiałem w odcieniach czerwieni lub brązu;
g) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
h) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.
i) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m^2.

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

§27.

Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **RU1, RU2, RU4** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy produkcji rolnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń izolacyjna, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obiektów i terenów objętych ochroną konserwatorską zgodnie z §7;

4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) zakazuje sie budowy budynków mieszkalnych;
   b) zabudowę należy kształtować jako budynki inwentarskie oraz budynki gospodarcze;
   c) budynki realizować jako wolnostojące;
   d) dopuszcza się zachowanie zespołów budynków istniejących przed wejściem w życie planu, a także ich rozbudowę i nadbudowę przy zachowaniu parametrów określonych planem,
   e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

5) w zakresie ochrony środowiska ustala się maksymalną obsadę jednego budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP;

6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – min.30% powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,40 powierzchni działki;
   c) intensywność zabudowy – min. 0,01 maksymalnie 0,80 powierzchni działki budowlanej;

7) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
   a) wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne – nie wyżej jednak niż 10 m;
   b) szerokość elewacji frontowej budynków maksymalnie 25 m, z zastrzeżeniem lit d);

c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku maksymalnie 550 m^2, z zastrzeżeniem lit d);
d) dla budynków istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się zachowanie dotychczasowej szerokości elewacji frontowej oraz powierzchni zabudowy budynków,
e) kierunek głównej kalenicy nowych budynków: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;
f) geometria i pokrycie dachu:
   - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;
   - dopuszcza się dachy płaskie;
   - kryty materiałem w odcieniach czerwieni lub brązu;
g) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.
h) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m^2.

§28.

Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **RU3,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy produkcji rolnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń izolacyjna, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obiektów i terenów objętych ochroną konserwatorską zgodnie z §7;

4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) teren na polepszenie warunków terenów sąsiednich;
   b) zakazuje się budowy budynków;
   c) zagospodarowanie tymczasowe zgodnie z §14 ust 1;
   d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m^2.

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

§29.

Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **R1, R2, R3, R4, R5, R8, R9** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;

2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
   b) budynki oraz wiaty realizować jako wolnostojące;
   c) zakazuje się realizowania zespołów budynków;
   d) w ramach jednej działki budowlanej dopuszcza się budowę maksymalnie jednego budynku mieszkalnego, trzech budynków inwentarskich, dwóch budynków gospodarczych oraz trzech wiat.
   e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) w zakresie ochrony środowiska ustala się maksymalną obsadę poniżej 60 DJP;

5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 95% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,01 powierzchni działki;
c) intensywność zabudowy – min. 0,001 maksymalnie 0,01 powierzchni działki budowlanej;

6) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
   a) wysokość budynków: mieszkalnych maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 9,5 m, pozostałych budynków maksymalnie1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;
   b) szerokość elewacji frontowej:
      - maksymalnie 18 m – dla budynku mieszkalnego;
      - maksymalnie 25 m – dla pozostałych budynków;
   c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
      - maksymalnie 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego;
      - maksymalnie 150 m^2 – dla wiaty, budynku gospodarczego lub garażowego;
      - maksymalnie 350 m^2 – dla budynku inwentarskiego;
   d) kierunek głównej kalenicy: równolegle do frontu działki;
   e) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
      - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 30 - 45º;
      - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;
   f) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
      - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;
      - kryty materiałem w odcieniach czerwieni lub brązu;
   g) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
   h) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe;

7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 10000 m^2.

§30

Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **R6, R7, R10, R11, R12, R13** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;

2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) teren jest położony w granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy
   b) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
   c) budynki oraz wiaty realizować jako wolnostojące;
   d) zakazuje się realizowania zespołów budynków;
   e) w ramach jednej działki budowlanej dopuszcza się budowę maksymalnie jednego budynku mieszkalnego, dwóch budynków inwentarskich, dwóch budynków gospodarczych oraz trzech wiat.
   f) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) w zakresie ochrony środowiska ustala się maksymalną obsadę poniżej 40 DJP;

5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – min.95% powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,01 powierzchni działki;
   c) intensywność zabudowy – min. 0,001 maksymalnie 0,01 powierzchni działki budowlanej;

6) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:

a) wysokość budynków: mieszkalnych maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 9,5 m, pozostałych budynków maksymalnie1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;
b) szerokość elewacji frontowej:
   - maksymalnie 18 m – dla budynku mieszkalnego;
   - maksymalnie 25 m – dla pozostałych budynków;
c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
   - maksymalnie 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego;
   - maksymalnie 150 m^2 – dla wiaty, budynku gospodarczego lub garażowego;
   - maksymalnie 350 m^2 – dla budynku inwentarskiego;
d) kierunek głównej kalenicy: równolegle do frontu działki;
e) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
   - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 30 - 45º;
   - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;
f) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
   - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;
   - kryty materiałem w odcieniach czerwieni lub brązu;
g) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
h) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe;

7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 10000 m^2.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZP/UT

§31.

Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **ZP/UT1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni parkowej z dopuszczeniem obsługi turystyki;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń izolacyjna, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obiektów i terenów objętych ochroną konserwatorską zgodnie z §7;

4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się zachowanie istniejącego budynku;
   b) zakazuje się realizacji nowych budynków;
   c) dopuszcza się budowę obiektów małej architektury, ścieżek pieszo rowerowych, obiektów służących rekreacji wodnej tj. pomosty, pirsy, plaże, obiektów sportowych, wiat grillowych;
   d) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
   e) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej służących zaopatrzeniu rolnictwa i mieszkańców wsi, w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych i nie narusza przepisów odrębnych;
   f) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych;
   g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynna w powierzchni terenu - 60%.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem

literowym ZPL

§32.

Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **ZPL1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni parkowej (leśnej);
2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obiektów i terenów objętych ochroną konserwatorską zgodnie z §7;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) zakazuje się realizacji nowych budynków;
   b) ustala się utrzymanie istniejących terenów leśnych, dla których mają zastosowanie właściwe przepisy o lasach.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZL

§33.

Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **ZL1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych: ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZN

§34.

Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **ZN1, ZN2, ZN3, ZN4, ZN5 i ZN6** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni;
2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obiektów i terenów objętych ochroną konserwatorską zgodnie z §7;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
   b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej służących zaopatrzeniu rolnictwa i mieszkańców wsi, w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych i nie narusza przepisów odrębnych;
   c) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych;
   d) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury o wysokości do 5m;
   e) dopuszcza się lokalizację obiektów służących rekreacji wodnej tj. pomosty, pirsy, plaże;
   f) minimalna udział powierzchni biologicznie czynna w powierzchni terenu - 80%.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym WS

§35.

Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **WS1, WS2, WS3, WS4** ustala się.

1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych.
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) zakazuje się niszczenia i zanieczyszczania wód powierzchniowych wraz z ich różnorodnością biologiczną;
   b) ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną wód powierzchniowych należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
   c) dopuszcza się budowę pomostów w kształcie liter: I, T lub L o szerokości biegu maksymalnie 2,0 m i długości do 24,0 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDL

§36.

Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **KDL1, KDL2** ustala się**:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej – klasy lokalnej;
2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg 12-21 m zgodnie z rysunkiem planu;
   b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDD

§37.

Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **KDD1, KDD2, KDD3** ustala się**:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej – klasy dojazdowej;
2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg
      - KDD1 - 10-18m zgodnie z rysunkiem planu;
      - KDD2, KDD3 - w istniejących liniach rozgraniczających;
   b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.

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

§38.

Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6** ustala się**:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
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: zmienna, w przedziale od 8 m do 18 m zgodnie z rysunkiem planu;
   b) dopuszcza się wykonanie dróg z materiałów nieprzepuszczalnych takich jak beton lub asfalt.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym CPJ

§39.

Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **CPJ1, CPJ2, CPJ3, CPJ4, CPJ5, CPJ6** ustala się**:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszo-jezdnego;
2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych: ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, w przedziale od 6 m do 10 m lub w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym CPR

§40.

Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **CPR1, CPR2** ustala się**:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszo-rowerowego;
2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych: ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: 6 m lub w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

§41.

Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **E1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury elektroenergetycznej;
2) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5%;
   b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,9 powierzchni działki;
   c) intensywność zabudowy – min. 0,01 maksymalnie 0,9 powierzchni działki budowlanej;
   d) wysokość zabudowy - do 3 m;
   e) geometria i pokrycie dachu - nie ustala się.

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

§42.

Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **K1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury kanalizacyjnej;
2) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5%;
   b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,9 powierzchni działki;
   c) intensywność zabudowy – min. 0,01 maksymalnie 0,9 powierzchni działki budowlanej;
   d) wysokość zabudowy - do 3 m.
   e) geometria i pokrycie dachu - nie ustala się.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§43.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Wojda