



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 16 lutego 2012 r.

Poz. 749

UCHWAŁA NR XVI/113/11 RADY MIEJSKIEJ W ORNECIE

z dnia 28 grudnia 2011 r.

w sprawie **MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBREBU GEODEZYJNEGO KROSNO GM. ORNETA.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 149, poz. 887), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043; z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) oraz uchwały Nr XLV/257/06 Rady Miejskiej w Ornećcie z dnia 11 lipca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach jak zaznaczono na załączniku nr 1 - rysunku planu, po sprawdzeniu zgodności ze „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ornety” zatwierdzonego uchwałą Nr XX/114/2000 Rady Miejskiej w Ornećcie z dnia 27 stycznia 2000 roku, na wniosek Burmistrza Ornety Rada Miejska w Ornećcie uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia podstawowe

§ 1. 1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części obrębu geodezyjnego Krosno, gmina Ornety, obejmujący obszar opracowania w granicach oznaczonych na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały.

2. Ustalenia planu obejmują obszar znajdujący się w granicach opracowania, oznaczony na rysunku planu wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej znajdującej się w państwowym zasobie geodezyjnym.

3. Integralną część niniejszej uchwały stanowi:

- a) załącznik nr 1 do uchwały - rysunek planu w skali **1:2000**, obowiązujący w zakresie określonym w uchwale i na rysunku planu,
- b) załącznik nr 2 do uchwały – zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
- c) załącznik nr 3 do uchwały – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **Akcencie architektonicznym** – oznacza to wyróżnienia wskazanego miejsca w odniesieniu do wysokości bryły budynku oraz kompozycji elewacji czy odmiennego materiału itp..

2. **Budynkach funkcji głównej** - należy przez to rozumieć budynki, w których prowadzona jest działalność stanowiąca podstawową funkcję wyznaczoną planem.

3. **Budynkach funkcji uzupełniającej** - należy przez to rozumieć budynki, w których prowadzona jest działalność stanowiąca uzupełniającą funkcję wyznaczoną planem.

4. **Działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć szeroko pojęty wachlarz usług, wytwórczości, produkcji, handlu oraz funkcji magazynowej.

5. **Intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik definiowany jako iloraz powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych zlokalizowanych na danym terenie do powierzchni tego terenu, powierzchnię budynku liczy się w obrysie ścian zewnętrznych lub, w przypadku kondygnacji poddasza, w obrysie stropodachu na wysokości 1 m od poziomu podłogi.

6. **Linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania** – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie jest inne niż na terenie sąsiednim.

7. **Linii rozgraniczającej tereny o tym samym sposobie użytkowania** – należy przez to rozumieć obowiązującą linię podziałów wewnętrznych na działki o jednorodnym przeznaczeniu.

8. **Modernizacji** - należy przez to rozumieć wszelkie prace budowlane prowadzone na istniejącym budynku, takie jak: rozbudowa, nadbudowa, dobudowa, zmiana pokrycia dachowego, remont kapitalny, ocieplenie budynku, zmiana elewacji itp., które na etapie planu miejscowego niemożliwe są do sprecyzowania, a które ustaleniami planu są dopuszczone.

9. **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą dopuszczalną lokalizację najbliższej ustawionej zewnętrznej ściany budynku - z pominięciem balkonów, loggii i wykusy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5m oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych).

10. **Obszarze przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.

11. **Ograniczeniu uciążliwości** – oznacza to, że zasięg uciążliwości dla środowiska będący skutkiem prowadzonej działalności gospodarczej musi być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

12. **Powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną stanowią tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym ogrody, sady, zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. Uznaje się za powierzchnię biologicznie czynną: w 50% zieleń projektowaną na dachach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych.

13. **Powierzchni handlowej** – należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów.

14. **Przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

15. **Przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji dominującej na określonym obszarze.

16. **Przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji uzupełniającej na określonym obszarze.

17. **Rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

18. **Uciążliwości** – należy przez to rozumieć zespół negatywnych bodźców (będących skutkiem określonej działalności) pogarszających warunki życia mieszkańców poprzez obniżenie standardów środowiska przyrodniczego.

19. **Usługach** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub wbudowane lokale usługowe handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, administracji publicznej, rzemiosła, itp.

20. **Usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi, uzupełniające funkcję główną.

21. **Ustalonej linii zabudowy** - oznacza obowiązującą frontową linię zabudowy; dopuszcza się przesunięcie przed linię zabudowy na odległość do 1,5 m schodów ganku zadaszenia lub innych drobnych elementów elewacji budynku.

22. **Wysokości budynku** – rozumie się przez to wymiar liczony od poziomu terenu przyległego do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych zgodnie z ustawą prawo budowlane i jego rozporządzenia. Użyte w niniejszej uchwale wyrażenia:

1. **Obiekt budowlany, budynek, budynek mieszkalny jednorodzinny** – określają przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zmianami).

2. **Zabudowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, budynek mieszkalny, budynek użyteczności publicznej, budynek zamieszkania zbiorowego, budynek rekreacji indywidualnej, budynek gospodarczy, kondygnacja nadziemna, piwnica, suterena, powierzchnia terenu biologicznie czynnego** – określają przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zmianami).

3. **Powierzchnia zabudowy, powierzchnia użytkowa** – określają przepisy Polskiej Normy PN-ISO 9836:1997 –Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.

4. **Droga, ulica, droga publiczna, droga wewnętrzna** – określają przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 71, poz. 838 z późn. zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430).

§ 3. 1. Celem regulacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest:

- 1) Ustalenie przeznaczenia terenów pod określone funkcje.
- 2) Ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 3) Ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- 4) Ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 5) Ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- 6) Ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenie linii zabudowy, gabarytów obiektów oraz wskaźników intensywności zabudowy.
- 7) Określenie granic oraz szczegółowych zasad i warunków zagospodarowania terenów zagrożonych powodzią.
- 8) Określenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
- 9) Określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
- 10) Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 11) Ustalenie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 12) Ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Wszystkie wyżej wymienione punkty określone są w Rozdziale II „**Ustalenia ogólne**” oraz w Rozdziale III „**Ustalenia szczegółowe**”.

3. Na obszarze opracowania nie występują:

- 1) Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.
- 2) Tereny, dla których obowiązuje prawo górnicze.

§ 4. Ustala się, że głównymi funkcjami terenu dla obszaru objętego planem są:

1. Funkcja rolniczo – produkcyjna.
2. Funkcja turystyczna o znaczeniu regionalnym.
3. Funkcja usług podstawowych dla wsi.
4. Funkcja mieszkaniowa.

§ 5. Ustala się, że dla obszaru objętego planem obowiązują przepisy szczególne a w momencie ich zmiany, także ich zmiana wniesiona po uchwaleniu niniejszej uchwały. Przepisy szczególne dla:

1. Obszarów i obiektów chronionych na podstawie przepisów o ochronie zabytków

- 1) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr, 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami).

2. Obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody

- 1) Ustawa z dn. 16.04.2004 r. **O ochronie przyrody** (Dz.U. Nr 92, poz. 880 z późniejszymi zmianami),
- 2) Ustawa z dn. 27.04.2001 r. **Prawo ochrony środowiska** (tekst jednolity Dz.U. z 2006 r. Nr 129. poz. 902),
- 3) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14.08.2001 r. w **sprawie określenia rodzajów siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie**,
- 4) Rozporządzenie Nr 32 Wojewody Warmińsko–Mazurskiego z dnia 23.04.2008 r. w **sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Równiny Orneckiej** (Dz. Urz. Woj. Warmińsko–Mazurskiego z 2008 r. Nr 71, poz. 1358),
- 5) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w **sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000** (Dz.U. z 2004 r. Nr 229, poz. 2313).

3. Obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie wód

- 1) Ustawa z dn. 18.07.2001 r. – **Prawo Wodne** (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późniejszymi zmianami),
- 2) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dn. 24.07.2006 r. w **sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego** (Dz.U. Nr 137, poz. 984).

4. Obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie gruntów leśnych

- 1) Ustawa z dn. 03. 02.1995 r. o **ochronie gruntów rolnych i leśnych** (Dz.U. z dnia 22.02.1995 r. z późniejszymi zmianami),
- 2) **Decyzja Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa DL onl-40-50/93.**

5. Obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych

- 1) Ustawa z dn. 03. 02.1995 r. o **ochronie gruntów rolnych i leśnych** (Dz.U. z dnia 22.02.1995 r. z późniejszymi zmianami).

6. Obszarów o charakterze strategicznym dla kraju

- 1) Ustawa z dn. 06.07.2001 r. o **zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju** (Dz.U. Nr 97, poz. 1051).

§ 6. 1. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, podlegające ochronie konserwatorskiej:

- 1) zespół zabudowy poklasztornej wpisany do rejestru zabytków oraz obiekty wpisane do rejestru służby ochrony zabytków jako nieruchomości, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną i naukową;

- 2) obiekty w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków posiadające dużą wartość kulturową i historyczną;
- 3) urbanistyczny układ przestrzenny wraz z zabudową jako zachowane czytelne założenie osady średniowiecznej, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni,
- 4) obiekty w gminnej ewidencji zabytków posiadające dużą wartość kulturową i historyczną.

§ 7. 1. Ustala się ochronę przyrody na obszarze opracowania polegającą na zachowaniu:

- 1) szlak rzeki wraz z jego zakolami i ochrona skarpy
- 2) terenów zalesionych oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL;
- 3) pomników przyrody wpisanych do rejestru konserwatora przyrody;
- 4) istniejącego starodrzewu;
- 5) śródpolnych oczkach wodnych i zakrzewieniach.

§ 8. 1. Ustala się ochronę terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią:

- 1) Zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne j.t. Dz.U. 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm, art. 79 ust. 2 pkt 2 obszary służące przepuszczeniu wód powodziowych, zwane dalej są "obszarami bezpośredniego zagrożenia powodzią". Na podstawie Studium bezpośredniego zagrożenia powodzią dla gm. Orneta wrysowano:
 - a) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią A10% (P10%) oznaczoną na rysunku planu symbolem 1ZZ;
 - b) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią A1% (P1%) oznaczoną na rysunku planu symbolem 2ZZ;
- 2) Na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, a w szczególności:
 - a) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
 - b) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk,
 - c) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód, a także utrzymywaniem lub odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą.
- 3) Jeżeli nie utrudni to ochrony przed powodzią, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji, na obszarach, o których mowa w ust. 1:
 - a) zwolnić od zakazów określonych w ust. 2,
 - b) wskazać sposób uprawy i zagospodarowania gruntów oraz rodzaje upraw wynikające z wymagań ochrony przed powodzią,
 - c) nakazać usunięcie drzew lub krzewów.
- 4) Dla zabezpieczenia terenu przed powodzią należy:
 - a) utrzymanie w stanie dobrym wałów przeciwpowodziowych,
 - b) wykonać kanał ulgi,
 - c) wykonanie drenażu w zawalu,
 - d) utrzymanie awaryjnego stanowiska dla pompy przenośnej składającej się ze studni oraz rurociągów odpływowego i dopływowego na terenie oznaczonym symbolem US1.

§ 9. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego opracowaniem, która oparta jest o system dróg istniejących i projektowanych:

1. Droga klasy głównej oznaczona na rysunku planu symbolem **KDG**,
2. Drogi klasy lokalnej **KDL**, które stanowią gminne drogi publiczne,

3. Ulice klasy dojazdowej **KDD** , które stanowią gminne drogi publiczne,
4. Ulice klasy pieszo - jezdnej **KDX** , które stanowią ciągi piesze i pieszo – jezdne, trasy turystyczne, drogi piesze i rowerowe,
5. Drogi klasy pieszo – jezdno - rowerowej **KDR** , które stanowią ciągi pieszo – jezdno – rowerowe,
6. Ulice klasy wewnętrznej **KDW** obsługujące poszczególne działki.

§ 10.1. Ustala się, że obszar będzie wyposażony w systemy infrastruktury technicznej. Infrastruktura, o której mowa dotyczy:

- 1) sieci elektroenergetycznej przesyłowej i oświetleniowej;
- 2) sieci wodociągowej;
- 3) sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) docelowo sieci gazowej;
- 5) sieci teletechnicznej;
- 6) sieci światłowodowej.

2. Gromadzenie odpadów stałych będzie się odbywało (zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach i przyjętą polityką gminy w tym zakresie) w miejscach wyznaczonych w granicach własności lub użytkowania terenu. Wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie przez służby wyspecjalizowanych przedsiębiorstw, do zakładu utylizacji odpadów. Odpady pozostałe wywozić należy we własnym zakresie na składowisko gminne.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 11. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1. Teren usług- oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
2. Teren usług turystycznych – oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**;
3. Teren usług kultury – oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**;
4. Teren usług kultury z zabudową mieszkaniową – oznaczony na rysunku planu symbolem **UK/MN**;
5. Teren usług sportu i rekreacji – oznaczony na rysunku planu symbolem **US** ;
6. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **MW** ;
7. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rys. planu symbolem **MN**;
8. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – usług turystycznych – oznaczony na rys. planu symbolem **MN/UT**;
9. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczony na rys. planu symbolem **MN/U**;
10. Teren zabudowy zagrodowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**;
11. Teren zabudowy zagrodowej z usługami turystycznymi – oznaczony na rysunku planu symbolem **RM / UT**;
12. Teren rolniczy – oznaczony na rysunku planu symbolem **R** ;
13. Teren obsługi produkcji rolniczej – oznaczony na rysunku planu symbolem **RU**;
14. Teren ogrodów działkowych – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZD** ;
15. Teren zieleni parkowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP** ;
16. Teren lasów – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
17. Terenów do zalesienia - oznaczony na rysunku planu symbolem **PZL**;
18. Teren zieleni naturalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **Zn** ;
19. Teren parkingu – oznaczony na rysunku planu symbolem **KS** ;

20. Teren przestrzeni publicznej – oznaczony na rysunku planu symbolem **PP** ;
21. Teren wód powierzchniowych – oznaczony na rysunku planu symbolem **WS** ;
22. Teren dróg publicznych – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD** (**G** - głównych, **Z** – zbiorczych, **L** - lokalnych, **D** – dojazdowych);
23. Teren dróg wewnętrznych – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW** ;
24. Teren ulic pieszych i pieszo - jezdnych – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDX** ;
25. Teren dróg pieszo – jezdno - rowerowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDR** .

§ 12. Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, podlegające ochronie:

- 1) strefy ekspozycji krajobrazu i panoramy Krosna;
- 2) przydrożne krzyże i kapliczki;
- 3) zieleń przydrożna;
- 4) składowe systemu melioracyjnego w postaci rowów melioracyjnych szczegółowych.

2. Elementy zagospodarowania przestrzennego, wymagające ukształtowania:

- 1) dostosowanie charakteru nowej zabudowy do walorów historycznych wsi;
- 2) rehabilitacja zabudowy od strony wschodniej przy klasztorze przed mostkiem – oznaczonym na rysunku planu;
- 3) sieci dróg publicznych (głównych, zbiorczych, lokalnych, dojazdowych);
- 4) ustala się możliwość odtworzenia zarośniętych stawów.
- 5) dopuszcza się rekultywację istniejących nieużytków i przekształcenie ich na grunty rolne.

3. Zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej na potrzeby własne.

§ 13. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony dóbr kultury. Ustala się ochronę kulturową obszaru polegającą na zachowaniu dziedzictwa kulturowego wsi Krosno, położonego w obszarze historyczno – kulturowym regionu Warmii.

1. Bezwzględnej ochronie wojewódzkiego konserwatora zabytków podlegają:

- a) zespół poklasztorny wraz z dziedzińcem i murami okalającymi dziedzińiec wpisany do rejestru zabytków dn. 27 czerwca 1953 r. pod nr A - 107;
- b) budynek spichlerza wpisany do rejestru zabytków dn. 26 kwietnia 1994 r. pod nr A - 3686;
- c) zabudowania poklasztorne wpisane do rejestru zabytków dn. 28 kwietnia 1968 r. pod nr A - 899 oznaczone na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, objęty ścisłą strefą ochrony konserwatorskiej – wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

2. Bezwzględnej ochronie konserwatorskiej podlega historyczny układ urbanistyczny założenia klasztornego. Dla obiektu obowiązuje:

- 1) zachowanie układu ujętego w rejestrze zabytków;
- 2) uzyskanie stosownego pozwolenia WKZ dla obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków wg ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zachowanie procedury określonej ustawie Prawo budowlane wobec obiektów i obszarów ujętych w ewidencji zabytków;
- 3) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji na terenie objętym granicami strefy ochrony, przed przygotowaniem inwestycji należy przeprowadzić badania archeologiczne – w zakresie ustalonym z wojewódzkim konserwatorem zabytków – na koszt inwestora, wyprzedzających proces przygotowania inwestycji.

3. W granicach objętych planem ustalona jest strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków, do których należą:

Lp.	Opis obiektu	Nr wpisu do rejestru	Adres obiektu
1	Budynek spichlerza	353/94 26.04.1994 r.	Krosno nr dz. 2/18
2	Zabudowania przyklasztorne	1143 28.04.1968 r.	
3	Kościół wraz z wyposażeniem wnętrza, dziedzińcem, krużgankami, dom księży	K/1 27.06.1953 r.	Krosno nr dz. 17/2, 17/3

- 1) W obrębie strefy obowiązuje nadrzędność priorytetów konserwatorskich nad innymi oraz wymóg remontów konserwatorskich, rewaloryzacji obiektów i zespołów zabytkowych po uzyskaniu stosownego pozwolenia WKZ.
- 2) W obrębie bezpośredniej ochrony konserwatorskiej ochronie podlegają:
 - a) historyczna kompozycja przestrzenna,
 - b) historyczny układ zabudowy,
 - c) historyczny układ drogowy,
 - d) zieleń komponowana i starodrzew,
- 5) budynki i inne elementy historyczne jak kapliczki, ogrodzenia, mała architektura itp.
- 3) W obiektach wpisanych do rejestru zabytków w granicach planu obowiązuje ochrona substancji obiektów: bryły, formy architektonicznej, historycznego układu wnętrza, detalu architektonicznego, stolarki okiennej i drzwiowej, pokrycia dachowego, kolorystyki oraz stosowania historycznych materiałów budowlanych (dla dopuszczonych działań budowlanych w pkt. 4).
- 4) Pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga:
 - a) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru,
 - b) wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytków,
 - c) prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru,
 - d) prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru,
 - e) prowadzenie badań archeologicznych,
 - f) przemieszczanie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru,
 - g) trwałe przeniesienie zabytku ruchomego wpisanego do rejestru, z naruszeniem ustalonego tradycją wystroju wnętrza, w którym zabytek ten się znajduje,
 - h) dokonywanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru,
 - i) zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku,
 - j) umieszczanie na zabytku wpisanym do rejestru: urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów (z zastrzeżeniem urządzeń wymienionych w ustawie o ochronie zabytków),
 - k) podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru,
 - l) poszukiwanie ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych, w tym zabytków archeologicznych, przy użyciu wszelkiego rodzaju urządzeń elektronicznych i technicznych oraz sprzętu do nurkowania.
- 5) Właściciel obiektu lub zespołu zabytkowego ma obowiązek opieki nad zabytkiem, w szczególności na zapewnieniu warunków:
 - a) naukowego badania i dokumentowania zabytku,
 - b) prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku,
 - c) zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie,
 - d) korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości,
 - e) popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury.

- 6) Wszelkie prace ziemne prowadzone na obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej wymagają wyprzedzających badań archeologicznych.
- 7) Wycinka i prace pielęgnacyjne drzewostanu, a także nowe nasadzenia komponowane, na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, wymagają zezwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wg ustawy o ochronie przyrody.

4. Na terenie wsi wskazuje się obiekty o zachowanych wartościach kulturowych (znajdujące się w ewidencji zabytków) do indywidualnej ochrony:

Lp.	Opis obiektu	Okres powstania obiektu	Adres obiektu
1	Budynek gospodarczy – murowano – drewniany – pgr	ok. 1915 r.	
2	Budynek gospodarczy – murowany - pgr	pocz. XX w.	
4	Budynek mieszkalny – murowano - tynkowany - pgr	ok. 1915 r.	
5	Dom mieszkalny - murowany	pocz. XX w.	Nr 2
6	Dom mieszkalny - murowany	pocz. XX w.	Nr 11
7	Stodoła - drewniana – pgr	ok. 1915 r.	
8	Stodoła - drewniana	ok. 1910 r.	Nr 1
9	Obora - murowana	ok. 1910 r.	Nr 1
10	Budynek gospodarczy - murowany	ok. 1910 r.	Nr 1
11	Dom mieszkalny- murowano - tynkowany	ok. 1910 r.	Nr 1
12	d. kuźnia – murowano – tynkowany - pgr	ok. 1915 r.	
13	Dom mieszkalny – murowano - tynkowany	4 ćw. XIX w.	Nr 9
14	Obora – murowano- drewniana	ok. 1900 r.	
15	Dom mieszkalny – murowano - tynkowany	ok. 1900 r.	
16	Budynek byłej szkoły - murowany	ok. 1900 r.	Nr działki 18/3

Wszelkie działania, prace i roboty przy zabytkach wolno prowadzić tylko po uzyskaniu stosownego pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków (art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - Dz.U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).

5. Na terenie wsi wskazuje się obiekty o zachowanych wartościach kulturowych (znajdujące się w Gminnej Ewidencji Zabytków) do indywidualnej ochrony:

Lp.	Opis obiektu	Okres powstania obiektu	Adres obiektu
1	Budynek mieszkalny - murowany, otynkowany, 1,5 kondygnacyjny, dach dwuspadowy kryty dachówką holenderką	3-4 ćw. XX w.	Krosno 16 /dz. nr 34/6/ obręb 8
2	Budynek byłej szkoły - murowany	XIX - XX w.	Krosno 12 /obrub 8/ dz. nr 18/3
3	Krzyż przydrożny - żeliwny z figurką Chrystusa z ażurowymi dekoracjami na zakończeniach ramion ustawiony na dwustopniowym czworobocznym postumencie	4 ćw. XX w.	Krosno 14 /obrub 8/ dz. nr 4/3
4	Krzyż. Współczesny celtycki na kamiennym cokole w formie obelisku ustawionego na postumencie, na cokole płyciny o wciętych narożnikach z datą, na trzonie obelisku płycinowy kontur kielicha.	1875 r.	Krosno /obrub 8/ dz. nr 40/5
5	Kapliczka - murowana otynkowana, 2 - kondygnacyjna, dwuspadowy daszek kryty ceramiczną dachówką holenderką. W niszach współczesne ceramiczne figurki.	pocz. XX w.	Krosno /obrub 8/ dz. nr 61/2
6	Wiadukt nad linią kolejową. Konstrukcja żelbetowa, jednoprzęsłowa, pokryta okładziną z cegły i kamienia naturalnego.	ok. 1905 r.	Krosno /obrub 8/ dz. nr 69
7	Budynek mieszkalny - murowany, otynkowany, elewacja kalenicowa 3 - osiowa z wejściem na osi skrajnej. Dach dwuspadowy kryty dachówką Holenderką	2 poł. XIX w.	Krosno 23 /obrub 8/ dz. nr 45
8	Budynek gospodarczy - murowano - drewniany, dolna część ceglana, tynkowana, górna część drewniana słupowo - ryglowa, oszalowana pionowo, dach dwuspadowy kryty dachówką holenderką.	I ćw. XX w.	Krosno 1 /obrub 8/ dz. nr 2/7
9	Budynek mieszkalny, wielorodzinny. Budynek murowany z cegły, tynkowany, dach dwuspadowy, kryty dachówką holenderką ze współczesnymi dobudówkami przy ścianach szczytowych.	I ćw. XX w.	Krosno 1/ obrub 8/ dz. nr 2/7
10	Budynek gospodarczy - kuźnia. Budynek murowany, otynkowany, opięty lizenami, elewacja kalenicowa 3 - osiowa z profilowanym gzymsem koronującym, dach dwuspadowy	pocz. XX w.	Krosno /obrub 8/ dz. nr 2/25

	kryty dachówką holenderką.		
11	Budynek mieszkalny. Budynek piętrowy, murowany, otynkowany, z opaskami wokół okien z klinem i boniowanymi narożnikami, dach czterospadowy z pulpitową facjatą, kryty dachówką holenderką.	1920 - 1930 r.	Krosno /obręb 8/ dz. nr 47/1
12	Budynek gospodarczy - murowano - drewniany 1,5 kondygnacyjny, przyziemie ceglane, górna część słupowo - rugowa, oszalowana pionowo, dach dwuspadowy kryty dachówką holenderką.	4 ćw. XIX w.	Krosno 25 /obręb 8/ dz. nr 25/1
13	Budynek mieszkalny - murowany, otynkowany, elewacja 3 - osiowa dach dwuspadowy kryty dachówką holenderką.	3 ćw. XIX w.	Krosno 20/ obręb 8/ dz. nr 65/3
14	Stodoła. Budynek drewniany, oszalowany pionowo z dobudówką od wsch. szczytu, dach dwuspadowy, nad przybudówką pulpitowy, kryty dachówką holenderką.	pocz. XX w.	Krosno 16 /obręb 8/ dz. nr 34/6
15	Budynek mieszkalny. Budynek murowany z cegły, tynkowany, elewacja kalenicowa 3 - osiowa z wejściem na osi skrajnej, dach dwuspadowy, kryty dachówką holenderką.	XIX - XX w.	Krosno 27 /obręb 8/ dz. nr 24
16	Budynek gospodarczy. Budynek 1,5 - kondygnacyjny w przyziemiu ceglany, w górnej kondygnacji słupowo - ryglowy, oszalowany pionowo, dach dwuspadowy kryty dachówką holenderką.	pocz. XX w.	Krosno /obręb 8/ dz. nr 47/1
17	Budynek mieszkalny. Budynek 1,5 - kondygnacyjny, dach dwuspadowy kryty dachówką holenderką. Budynek silnie przebudowany, ze współczesną dobudówką i gankiem.	pocz. XX w.	Krosno /obręb 8/ dz. nr 47/1
18	Budynek gospodarczy - murowano - drewniany 1,5 kondygnacyjny, przyziemie ceglane, górna część słupowo - rugowa, oszalowana pionowo, dach dwuspadowy kryty dachówką holenderką.	3-4 ćw. XX w.	Krosno 14 /obręb 8/ dz. nr 4/3
19	Budynek gospodarczy. Budynek murowano - drewniany, parter i dwie osie w elewacji pd. na piętrze otynkowane, pozostała część nad przyziemem ryglowa, oszalowana pionowo, dach dwuspadowy kryty dachówką holenderką.	XIX - XX w.	Krosno 13 /obręb 8/ dz. nr 2/4
20	Budynek mieszkalny - murowany, otynkowany, na kamiennej podmurówce, dach naczółkowy kryty dachówką holenderką, przy północnej elewacji współczesna drewniana weranda.	ok. pocz. XIX w.	Krosno 13 /obręb 8/ dz. nr 2/4
21	Budynek mieszkalny - murowany, otynkowany, dach dwuspadowy kryty dachówką holenderką	pocz. XX w.	Krosno 25 /obręb 8/ dz. nr 25/1
22	Budynek mieszkalno - gospodarczy. Budynek murowany, otynkowany, dach dwuspadowy kryty częściowo dachówką holenderką, częściowo eternitem, przebudowany.	XIX - XX w.	Krosno 26 /obręb 8/ dz. nr 36/3
23	Zagroda w typie holenderskim. Zagroda złożona z trzech części. Część mieszkalna: murowana, otynkowana, przylegająca obora 1,5 kondygnacyjna w dolnej części murowana, otynkowana, wyżej ryglowa, oszalowana pionowo, trzecia część słupowo ryglowa, oszalowana pionowo, nad całością wspólny dach dwuspadowy kryty dachówką holenderką.	XIX - XX w.	Krosno 31 /obręb 8/ dz. nr 3/3
24	Budynek gospodarczy. Budynek ceglano - drewniany. Część drewniana ryglowa, oszalowana pionowo, szczyt oszalowany poziomo, dach dwuspadowy kryty dachówką holenderką.	XIX - XX w.	Krosno 12 /obręb 8/ dz. nr 18/4
25	Budynek gospodarczy. Budynek ceglany z ryglową ścianą kolankową, dach dwuspadowy kryty dachówką holenderką.	XIX - XX w.	Krosno 16 /obręb 8/ dz. nr 34/6
26	Kapliczka św. Jerzego	XIX - XX w.	Krosno 16 /obręb 8/ dz. nr 1/12

Do wszelkich działań przy zabytkach ujętych w ewidencji zastosowanie mają przepisy ustawy Prawo budowlane: zakaz dokonywania zmian w budynkach historycznych, mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej, polegających na wyburzaniu, nadbudowie, zmianie kształtu dachu, rodzaju pokrycia dachowego, tj. wprowadzenie współczesnego ahistorycznego rodzaju pokrycia oraz na przebudowie obiektów historycznych - w tym zmian w obrębie elewacji (z wyłączeniem prac adaptacyjnych, uwzględniających walory zabytkowe obiektów), które nie zmieniałyby wytycznych konserwatorskich lub ustaleń zdobytych na podstawie badań naukowych i konserwatorskich.

6. Na terenie objętym opracowaniem znajduje się stanowisko archeologiczne oznaczone w ewidencji jako AZP 16-59/6 st. V. W związku z tym ustala się **strefę ochrony archeologicznej**, celem zachowania relikwów archeologicznych, nawarstwień kulturowych oraz uzyskiwania informacji archeologicznej o kulturze pradziejowej, średniowiecznej oraz nowożytnej, wyznaczoną na Rysunku Planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

- 1) celem ochrony jest zachowanie i udokumentowanie relikwowej średniowiecznej przestrzeni osadniczej, poprzez przeprowadzenie archeologicznych, archeologiczno – architektonicznych badań ratowniczych wyprzedzających każdy proces inwestycyjny. Celem badań jest uczytelnienie i zidentyfikowanie pierwotnego obszaru zainwestowania terenu – linii zabudowy, granic pierwotnych działek, relikwów pierwotnej zabudowy, wykorzystanie odkryć do określenia i oznaczenia historii zabudowy w pracach zainwestowania terenu;

- 2) w granicach strefy obowiązują następujące zasady ochrony konserwatorskiej;
- 3) dla wszystkich inwestycji w niej zlokalizowanych obowiązuje zakaz wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych i budowlanych bez wykonania stosownych badań archeologicznych. Zakres niezbędnych do wykonania archeologicznych, badań ratowniczych wyprzedzających proces inwestycyjny, każdorazowo zostaną określone inwestorowi przez WZK w formie decyzji.

7. Poddaje się ochronie obszar wyznaczony jako **strefa ochrony krajobrazu kulturowego**, wyznaczony na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały. Ochrona elementów tożsamości wsi stanowi priorytet przy podejmowaniu wszelkich działań realizacyjnych. Dla kształtowania właściwego krajobrazu kulturowego wsi, w dostosowaniu do jego wartości historycznych, ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów objętych strefą historycznych form zagospodarowania;
- 2) kształtowanie nowej zabudowy pod względem nieprzekraczalnej linii zabudowy, skali, gabarytów budynku, formy dachów oraz materiałów budowlanych zgodnych z tradycją budowlaną regionu;
- 3) zasadę harmonijnego łączenia w nowej zabudowie tradycji ze współczesnością;
- 4) sukcesywną modernizację wszelkiej zabudowy dysharmonizującej, znajdującej się na terenie historycznego układu ruralistycznego urbanistycznego rozplanowania zabudowy wsi (wpisanego do rejestru zabytków) i uzupełnienie zabudowy w oparciu o ustalenia szczegółowe (Rozdz. III);
- 5) na obszarze całej wsi zakaz realizacji dachów płaskich, dachy o pochyleniu 30° - 45°; dla obiektów wielkokubaturowych o szerokości powyżej 15 m (poza strefami ochrony konserwatorskiej) min. 15°, oraz 40° - 45° dla nowych budynków mieszkalnych i gospodarczych znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej; dla obiektów wielkokubaturowych o szerokości powyżej 15 m znajdujących się w strefach konserwatorskich kąt pochylenia dachu 30° - 45°.
- 6) na terenach objętych strefami konserwatorskimi ustala się sukcesywną przebudowę istniejących dachów płaskich na wysokie dwuspadowe symetryczne, w tym o połaci prostej lub łamanej, dopuszcza się dachy mansardowe kryte tradycyjną dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym ceglastym;
- 7) ochronę panoramy wsi poprzez ograniczenie wysokości nowej zabudowy oraz zakaz wprowadzania wysokich elementów dysharmonizujących (masztowych);
- 8) obowiązek szczególnej dbałości o wysoką jakość rozwiązań architektonicznych wszelkich obiektów niezależnie od ich funkcji; powyższe dotyczy również małej architektury;
- 9) zabrania się na terenie wsi Krosno w obszarze znajdującym się w granicach opracowania, oznaczony na rysunku planu realizacji reklam wolnostojących.
- 10) zachowanie historycznej sieci i nawierzchni ulic;
- 11) zachowanie i właściwe utrzymanie zieleni wysokiej zarówno przydomowej jak i liniowych obsadzeń dróg.

8. W **strefie ochrony krajobrazu kulturowego** obowiązuje ochrona ekspozycji zespołu poklasztornego, w tym:

- 1) zakaz zalesień i prowadzenia linii napowietrznych oraz ograniczenie w realizacji zabudowy lub jej wysokości,
- 2) zakaz stawiania masztów i wież telefonii komórkowej,
- 3) zasady lokalizacji nowej zabudowy powinny uwzględniać walory wglądu tak na panoramę wsi jak i widoku na zespół poklasztorny, tzn. tworzyć wnętrza krajobrazowe.

9. W granicach obszarów wpisanych do rejestru zabytków i wobec obiektów wpisanych do rejestru zabytków ochronie konserwatorskiej podlega wszystko, a wszelkie działania regulują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Na wszelkie badania, roboty budowlane, prace, inne działania czy wprowadzenie nowych elementów należy uzyskać pozwolenie WKZ.

10. Wszelkie zagospodarowanie na cele użytkowe zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków wymaga posiadania przez jego właściciela lub posiadacza:

- 1) dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku nieruchomego i możliwości jego adaptacji z uwzględnieniem historycznej funkcji i wartości tego zabytku,

- 2) uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków programu prac konserwatorskich przy zabytku nieruchomym, określającego zakres i sposób ich prowadzenia oraz wskazującego niezbędne do stosowania materiały i technologie,
- 3) uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków programu zagospodarowania zabytku nieruchomego wraz z otoczeniem oraz dalszego korzystania z tego zabytku, z uwzględnieniem wyeksponowania jego wartości.

11. W granicach obszarów objętych ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków w/g przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami na terenach wpisanych do rejestru zabytków pozwolenia na podział nieruchomości wydaje WKZ.

12. Na obszarach objętych ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków lub ewidencji zabytków, wobec takich obiektów nie dopuszcza się stosowania ahistorycznych materiałów budowlanych.

13. W odniesieniu do obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków ochronie konserwatorskiej wszelkie inwestycje budowlane oraz działania, wymagają uzyskania pozwolenia WKZ, zgodnie z art. 36 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 2003 r.

14. W granicach obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków i wobec obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków zastosowanie mają przepisy ustawy Prawo Budowlane.

§ 14. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody:

- 1) zachowanie koryta rzeki Drwęcy Warmińskiej;
- 2) zachowanie istniejących terenów leśnych – zgodnie z Rozporządzenie Nr 32 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dn. 23.04.2008 r. w sprawie **Obszaru Chronionego Krajobrazu Równiny Orneckiej** (Dz. Urz. Woj. Warmińsko–Mazurskiego z 2008 r. Nr 71, poz. 1358);
- 3) zachowanie istniejących pomników przyrody;
- 4) zachowanie istniejącego starodrzewu przydrożnego (dopuszcza się wycinkę drzew jeżeli kolidują one z poszerzeniem jezdni i bezpieczeństwem na drodze);
- 5) Ochrona i utrzymanie istniejących oczek wodnych, naturalnych terenów podmokłym w stanie nienaruszonym; dopuszcza się rekultywację nieużytków rolnych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) Dopuszcza się możliwość odtworzenia zarośniętych stawów;
- 7) Zachowanie i kształtowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) Zakaz budowy obiektów i urządzeń technicznych stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
- 9) Zakaz budowy obiektów i zakładów nie związanych z rolnictwem o szkodliwym wpływie na środowisko, na które wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko;
- 10) Zakaz zmiany stosunków wodnych.

§ 15. Ogólne ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się następujące wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) utrzymanie ładu przestrzennego poprzez:
 - a) uporządkowane ogrodzenie terenów prywatnych,
 - b) wysokość ogrodzenia terenów zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej nie może przekraczać 2 m wysokości; dla pozostałej nie ustala się.
 - c) zakazuje się stosowania ogrodzeń betonowych zwłaszcza z półfabrykatów.
 - d) estetyczne utrzymanie elewacji frontowych budynków znajdujących się wzdłuż ulic;
- 2) wyposażenie przestrzeni publicznej w obiekty małej architektury, takie jak: ławeczki, kosze na śmieci;

§ 16. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu stanowić będą docelowo:

- 1) ulice klasy KDL, KDD oraz ulice klasy KDW, KDX, KDR, obsługujące teren bezpośrednio do nich przyległy;
- 2) droga wojewódzka oraz KDG, która łączy wieś z układem komunikacyjnym dróg krajowych.

2. W granicach wyznaczonych dla nowej zabudowy ustala się obowiązek zapewnienia przez właściciela lub zarządcę terenu miejsc parkingowych w ilościach:

- 1) dla usług i handlu - 1 miejsce postojowe na 10 m² powierzchni handlowej, nie mniej niż 2 stanowiska na jeden obiekt usługowy, oraz 1 miejsce na 3 osoby zatrudnione;
- 2) dla działalności gospodarczej – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków, nie mniej niż 2 stanowiska na jeden obiekt usługowy, oraz 1 miejsce na 3 osoby zatrudnione;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej – min. 1 miejsce postojowe na jedno gospodarstwo domowe.

§ 17. Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu:

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) budowę sieci wodociągowych do nowej zabudowy;
- 2) dopuszcza się modernizację istniejącej sieci oraz obiektów i urządzeń technicznych.

2. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:

- 1) budowę kanalizacji sanitarnej dla nowej zabudowy na terenie objętym mpzp;
- 2) budowę urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem sieci przesyłowej;
- 3) dopuszcza się modernizację istniejącej sieci oraz obiektów i urządzeń technicznych;
- 4) do czasu wybudowania komunalnej sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników, a następnie wywożenie nieczystości do wylewiska komunalnej oczyszczalni ścieków, lub poprzez tzw. przydomowe oczyszczalnie ścieków po uprzednim wykonaniu badania gruntu zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego. Zgodnie z § 11 ust. 5 tegoż rozporządzenia, ścieki pochodzące z gospodarstwa domowego mogą zostać odprowadzone do ziemi w granicach gruntu będącego własnością wprowadzającego, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) ilość ścieków nie przekracza 5 m³/dobę,
 - b) Biochemiczne Zapotrzebowanie Tlenu BZT, ścieków jest zredukowane o co najmniej 20% a zawartość zawiesin ogólnych o 50% w wyniku wstępnego oczyszczenia,
 - c) miejsce wprowadzania ścieków oddziela od poziomu wodonośnego warstwa gruntu miąższości co najmniej 1,5 metra.

3. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z jezdni, chodników, podjazdów, parkingów i powierzchni utwardzonych po jej uprzednim podczyszczeniu do rowów, cieków lub oczek wodnych;
- 2) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej.

4. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

- 1) zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem, sposobem zorganizowanym na wyznaczony dla tych potrzeb teren składowania odpadów zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) rozbudowę systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegającą na przebudowie istniejących napowietrznych linii energetycznych, w tym także możliwość przebudowy na linie kablowe, budowie nowych linii energetycznych podziemnych na terenie centralnej wsi Krosno oznaczonym symbolem SC a na pozostałym napowietrznych;

- 2) niezbędnych do zaopatrzenia w energię elektryczną nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, wraz z budową nowych stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się modernizację istniejącej sieci oraz obiektów i urządzeń technicznych;
- 4) obowiązuje oświetlenie ulic lokalnych i dojazdowych oraz wskazane oświetlenie dróg wewnętrznych, pieszych i pieszo-rowerowych;
- 5) podłączenie budynków do sieci elektroenergetycznej nastąpi na warunkach określonych przez właściwy miejscowo zakład energetyczny.

6. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę zabudowy na obszarze objętym planem poprzez istniejące i nowe urządzenia telekomunikacyjne, realizowane w pasie terenu przeznaczonego pod infrastrukturę techniczną w pasach ulicznych lub na terenach prywatnych po uprzednim zezwoleniu właściciela lub zarządcy gruntu;
- 2) dopuszcza się modernizację istniejącej sieci oraz urządzeń teletechnicznych.
- 3) linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne.
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) docelowo przewiduje się budowę sieci gazociągu; system zaopatrzenia w gaz oparty ma być na budowie nowych podziemnych linii (średniego i niskiego ciśnienia) niezbędnych do zaopatrzenia w gaz terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, wraz z budową nowej stacji redukcyjnej gazu;
- 2) do czasu wybudowania sieci gazowej zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników lokalizowanych na terenie własnego gospodarstwa domowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację i budowę obiektów sprzedaży i dystrybucji gazu na terenie objętym planem zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) realizację gazociągu średniego ciśnienia przewiduje się w pasach ulicznych i drogowych; w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci gazociągów poprzez działki prywatne za zgodą właściciela lub zarządcy działki.

8. Wskazane ogrzewanie budynków etażowe tradycyjne lub niekonwencjonalnych źródeł energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania

§ 18. STREFA CENTRALNA SC

1. Ustala się tereny funkcji usług turystycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UT.

- a) Na terenach, o których jest mowa ustala się przeznaczenie podstawowe – funkcję usług turystycznych:
 - 1) UT– w ramach funkcji głównej zakłada się realizację gospodarstwa agroturystycznego, budynku mieszkalnego dla właściciela, hotelu, stadniny koni i budynków gospodarczych oraz związanym z nią zagospodarowaniem infrastrukturą techniczną, parkingów, podjazdów i małej architektury.
 - 2) Dla terenu UT ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dla funkcji usługowej całorocznej z mieszkaniem – budynki o prostej tradycyjnej bryle założone na planie prostokątnym, max. III-kondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe, dach dwuspadowy, kryty tradycyjną dachówką ceramiczną, o nachyleniu 35° - 45 °, wystający min. 0,5 m poza lico ściany; wysokość budynków do 12,5 m nad poziom terenu;
 - b) **poziom posadowienia parteru – 0,3 – 0,6 m ponad poziom terenu;**
 - c) wystrój zewnętrzny budynków z naturalnych materiałów budowlanych takich jak: kamień, cegła, tynki szlachetne, drewno;

- d) maksymalna wysokość budynku od posadzki parteru do kalenicy 10,5 m,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty pomiędzy 0,15 – 0,3;
 - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki – 30%;
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki – 50%.
- 4) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości przewidzianej w § 16 pkt2
- 5) Zasady obsługi inżynierskiej:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej; do czasu wybudowania komunalnej sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników lub do tzw. przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - d) wskazane ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła (np. etażowe tradycyjne lub niekonwencjonalne źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska takie jak: energia słoneczna, energia elektryczna itp.);
 - e) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

2. Ustala się tereny funkcji usług kultury, oznaczone na rysunku planu symbolem UK.

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się przeznaczenie podstawowe dla zabudowy zespołu poklasztornego – funkcję usług kultury, w tym miejsce kultu religijnego, dom pielgrzyma, muzeum lub innej funkcji adekwatnej do wartości kulturowej obiektu. W ramach tej funkcji zakłada się adaptację i utrzymanie w dobrym stanie istniejącej zabudowy oraz realizację związaną z nią infrastruktury technicznej.
- 2) Ustala się obowiązek zachowania obiektów w dobrym stanie technicznym.
- 3) Ustala się zakaz podziału nieruchomości na działki budowlane.
- 4) Teren objęty jest strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej (wg rysunku planu).
- 5) W odniesieniu do obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków ochronie konserwatorskiej podlegają wszelkie inwestycje budowlane oraz działania, na które należy uzyskać stosowne pozwolenie WKZ, zgodnie z art. 36 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 2003 r.
- 6) Zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych) lub umieszczania ich na obiektach.
- 7) Zasady obsługi inżynierskiej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
 - d) wskazane ogrzewanie budynków etażowe tradycyjne lub niekonwencjonalne źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska takie jak np. energia elektryczna itp.;
 - e) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

3. Ustala się tereny funkcji usług kultury z zabudową mieszkaniową, oznaczone na rysunku planu symbolem UK/MN.

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się przeznaczenie podstawowe usługi dla ludności, w tym np. biblioteka, świetlica wiejska i uzupełniająca zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę gospodarczą.
- 2) Ustala się obowiązek zachowania obiektów w dobrym stanie technicznym.
- 3) Ustala się zakaz podziału nieruchomości.

- 4) Teren objęty jest strefą ochrony krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu), oraz zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych) lub umieszczania ich na obiektach.
- 5) W odniesieniu do obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków ochronie konserwatorskiej wszelkie inwestycje budowlane oraz działania, wymagają uzyskania pozwolenia WKZ, zgodnie z art. 36 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 2003 r.
- 6) W granicach obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków i wobec obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków zastosowanie mają przepisy ustawy Prawo budowlane.
- 7) Zasady obsługi inżynierskiej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej; do czasu wybudowania komunalnej sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników lub do tzw. przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - d) wskazane ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła (np. etażowe tradycyjne lub niekonwencjonalne źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska takie jak np. energia elektryczna itp.);
 - e) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
- 8) Na całym obszarze dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

4. Ustala się tereny funkcji sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US1.

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się przeznaczenie podstawowe dla realizacji usług z zakresu sportu i rekreacji:
 - a) realizacja boisk sportowych oraz obiektów związanych z funkcją główną takich jak przebieralnia, sanitariaty, ławki dla widowni itp., a także infrastruktury technicznej niezbędnej do funkcjonowania obiektów oraz parkingów;
- 2) Na terenie, na którym znajduje się strefa ochrony krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg opiniowania projektów architektonicznych i nowych inwestycji) z wojewódzkim konserwatorem zabytków wg ustaleń § 13 niniejszej uchwały oraz zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych);
- 3) Dla zabezpieczenia terenu przed powodzią należy:
 - a) utrzymanie w stanie dobrym wałów przeciwpowodziowych,
 - b) wykonać kanał ulgi,
 - c) wykonanie drenażu w zawału,
 - d) utworzenie awaryjnego stanowiska dla pompy przenośnej składającej się ze studni oraz rurociągów odpływowego i dopływowego na terenie oznaczonym symbolem US1;
- 4) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu US1:
 - a) budynek max II-kondygnacyjny, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dach wysoki dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 30 - 40°; na istniejących budynkach o wysokich walorach kulturowych wskazanych do ochrony kulturowej pokrycie dachu tradycyjną dachówką ceramiczną, na nowo budowanych budynkach pokrycie dachu tradycyjną dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówkopodobnym,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty pomiędzy 0,12 - 0,3,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki - 0,2 % - 0,5,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki - 50%,
 - f) wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 6,5 m ponad poziom terenu;

- 5) Dostęp do terenu z ulic dojazdowych, zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów w ilości min.1 miejsce dla przewidywanego użytkownika terenu;
- 6) Zasady obsługi inżynierskiej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej; do czasu wybudowania komunalnej sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników lub do tzw. przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - d) wskazane ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła (np. etażowe tradycyjne lub niekonwencjonalne źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska takie jak np. energia elektryczna itp.),
 - e) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy;
- 7) Na całym obszarze dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

5. Ustala się tereny funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem MN1, MN2, MN3, MN4, MN5.

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcję mieszkaniową jednorodziną, która obejmuje adaptację i realizację zabudowy mieszkaniowej oraz budynków gospodarczych, garaży, związanych z funkcją mieszkaniową, a także infrastruktury technicznej, parkingów, podjazdów.
- 2) Na terenach tych obowiązują nieprzekraczalne i ustalone linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 3) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej MN1:
 - działki o powierzchni 800 – 2000 m,
 - w zależności od potrzeby obowiązuje scalenie działek i ponowny ich podział, zgodnie z rys. planu,
 - minimalny front działki 30 m,
 - budynki murowane lub mieszane cegła + drewno na planie prostokąta, dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe,
 - dach wysoki dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 30 - 40°; na istniejących budynkach o wysokich walorach kulturowych wskazanych do ochrony kulturowej pokrycie dachu tradycyjną dachówką ceramiczną, na nowo budowanych budynkach pokrycie dachu tradycyjną dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówkopodobnym,
 - kalenica dachu ustawiona prostopadle do drogi KDW,
 - maksymalna wysokość budynku od posadzki parteru do kalenicy 9,5 m,
 - oświetlenie poddasza wystawkami i / lub lukarnami,
 - wskaźnik intensywności zabudowy 0,15 – 0,20,
 - poziom posadowienia parteru 0,3
 - maksymalna powierzchnia zabudowy 30%,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%,
 - budynki gospodarcze realizować w ramach funkcji głównej.
 - b) Dla zabudowy mieszkaniowej MN2:
 - działki o powierzchni 1500 – 2600 m,
 - w zależności od potrzeby obowiązuje scalenie działek i ponowny ich podział, zgodnie z rysunkiem planu,
 - minimalny front działki 40 m,
 - budynki murowane lub mieszane cegła + drewno na planie prostokąta, dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe,

- dach wysoki dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 30 - 40°; na istniejących budynkach o wysokich walorach kulturowych wskazanych do ochrony kulturowej pokrycie dachu tradycyjną dachówką ceramiczną, na nowo budowanych budynkach pokrycie dachu tradycyjną dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówkopodobnym;
- kalenica dachu ustawiona prostopadle do drogi KDW,
- maksymalna wysokość budynku od posadzki parteru do kalenicy 9,5 m,
- oświetlenie poddasza wystawkami i / lub lukarnami, bądź oknami połaciowymi.
- wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 – 0,18,
- poziom posadowienia parteru 0,3
- maksymalna powierzchnia zabudowy 20%,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70%,
- budynki gospodarcze realizować w ramach funkcji głównej.

c) Dla zabudowy mieszkaniowej MN3:

- działki o powierzchni 2 000 – 3 800 m,
- w zależności od potrzeby obowiązuje scalenie działek i ponowny ich podział,
- minimalny front działki 40 m,
- budynki murowane lub drewniano – murowane na planie prostokąta, dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe,
- na budynkach istniejących o wysokich walorach kulturowych objętych ochroną kulturową pokrycie dachów dachem dwuspadowym, dopuszcza się mansardowy, łamany, naczółkowy, krytym dachówką ceramiczną; na nowo budowanych budynkach pokrycie dachów dachem dwuspadowym, dopuszcza się mansardowy, łamany, naczółkowy krytym materiałem dachówkopodobnym,
- kąt nachylenia dachu 35 - 45°,
- kalenica dachu ustawiona prostopadle do drogi KDW, tak jak pokazano na rysunku planu,
- maksymalna wysokość budynku od posadzki parteru do kalenicy 9,5 m,
- oświetlenie poddasza wystawkami i / lub lukarnami, bądź oknami połaciowymi.
- wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 – 0,15,
- poziom posadowienia parteru 0,3,
- maksymalna powierzchnia zabudowy 20%,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70%,
- budynki gospodarcze realizować w ramach funkcji głównej.

d) Dla zabudowy mieszkaniowej MN4:

- obowiązuje adaptacja istniejących podziałów działek i istniejących obiektów mieszkalnych,
- dla nowo powstałej zabudowy obowiązują zasady: w zależności od potrzeby obowiązuje scalenie działek i ponowny ich podział, zgodnie z rysunkiem planu; budynki murowane lub mieszane cegła + drewno na planie prostokąta, dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe; działki o pow. 1800-2500m²; dach wysoki dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 30 - 40°, na istniejących budynkach o wysokich walorach kulturowych wskazanych do ochrony kulturowej pokrycie dachu tradycyjną dachówką ceramiczną, na nowo budowanych budynkach pokrycie dachu tradycyjną dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówkopodobnym; kalenica dachu ustawiona równolegle do drogi KDD; maksymalna wysokość budynku od posadzki parteru do kalenicy 9,5 m; oświetlenie poddasza wystawkami i / lub lukarnami,
- wskaźnik intensywności zabudowy 0,15 – 0,20,
- poziom posadowienia parteru 0,3,
- maksymalna powierzchnia zabudowy 40%,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50%,
- budynki gospodarcze realizować w ramach funkcji głównej, teren wskazany do rewaloryzacji.

e) Dla zabudowy mieszkaniowej MN5:

- obowiązuje adaptacja istniejących podziałów działek i istniejących obiektów,
- dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i inwentarskiej,
- istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego terenu,

- jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się realizację budynków dla funkcji agroturystycznej, rekreacji indywidualnej, obiektów i urządzeń związanych z działalnością rzemieślniczą o uciążliwości mieszczącej się w granicach własności oraz inną działalność gospodarczą i usługową obejmującą do 30% powierzchni użytkowej działki przeznaczonej pod zabudowę,
- dla nowo powstałej zabudowy obowiązują zasady: budynki mieszkalne murowane dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe; budynki gospodarcze murowane lub mieszane cegła + drewno, parterowe; dach wysoki dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 30 - 40°; na istniejących budynkach o wysokich walorach kulturowych wskazanych do ochrony kulturowej pokrycie dachu tradycyjną dachówką ceramiczną, na nowo budowanych budynkach pokrycie dachu tradycyjną dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówkopodobnym; doświetlenie poddasza w budynku mieszkalnym poprzez wystawki lub okna połaciowe; maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki - 30 %; max wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,5 m ponad poziom terenu; poziom posadowienia parteru 0,3 m ponad najwyższy punkt terenu znajdujący się przy budynku; ustala się usytuowanie budynków mieszkalnych od frontu zgodnie z rysunkiem planu. Natomiast budynki gospodarcze lokalizować w głębi działki; dla budynków istniejących modernizowanych w/w ustalenie nie obowiązuje.

- 4) Teren objęty jest strefą ochrony krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu).
- 5) W odniesieniu do obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków ochronie konserwatorskiej podlegają wszelkie inwestycje budowlane oraz działania, wymagające uzyskania pozwolenia WKZ, zgodnie z art. 36 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 2003 r.
- 6) W granicach obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków i wobec obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków zastosowanie mają przepisy ustawy Prawo budowlane.
- 7) Zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 8) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż przewidziano w § 16 niniejszej uchwały.
- 9) Zasady obsługi inżynierskiej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej; do czasu wybudowania komunalnej sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników lub do tzw. przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - d) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy;
 - e) wskazane ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł (np. etażowe tradycyjne lub niekonwencjonalne źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska takie jak: energia słoneczna, energia elektryczna itp.).
- 10) Na całym obszarze dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

6. Ustala się tereny funkcji mieszkaniowo - usługowej oznaczone na rysunku symbolem MN/U.

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcję mieszkaniowo - usługową, która obejmuje realizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a także infrastruktury technicznej, parkingów, podjazdów oraz małej architektury. Adaptuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej modernizację.
- 2) ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) działki o pow. 1000 - 3.500 m²,
 - b) minimalny front działki 25 m,
 - c) budynki murowane na planie prostokąta, dwukondygnacyjne plus poddasze użytkowe,
 - d) kryte dachem dwuspadowym, dopuszcza się mansardowy, łamany, naczółkowy, kryty dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówkopodobnym o nachyleniu kąta dachu 35 - 45°,

- e) max. wysokość projektowanych obiektów do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,5 m ponad poziom terenu,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy 0,3 – 0,6,
 - g) poziom posadowienia parteru dostosować do istniejących budynków,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy 25%,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%,
- 3) Na terenach, o których jest mowa obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z obowiązujących przepisów prawa.
- 4) Teren MN/U (wg rysunku planu) znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej.
- 5) W odniesieniu do obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków ochronie konserwatorskiej podlegają wszelkie inwestycje budowlane oraz działania, wymagające uzyskania pozwolenia WKZ, zgodnie z art. 36 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 2003 r.
- 6) W granicach obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków i wobec obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków zastosowanie mają przepisy ustawy Prawo budowlane.
- 7) Zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 8) Wszystkie działki budowlane muszą:
- a) mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej;
 - b) mieć zapewniony kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego wynoszący 80-90°;
 - c) spełniać wymogi ustaleń planu dla tego terenu oraz przepisów szczególnych.
- 9) Na terenie działki budowlanej obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż przewidziano w § 16 niniejszej uchwały.
- 10) Zasady obsługi inżynierskiej:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
 - d) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
 - e) wskazane ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł (np. etażowe tradycyjne lub niekonwencjonalne źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska takie jak: energia słoneczna, energia elektryczna itp.).
- 11) Ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

7. Ustala się tereny funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku symbolem MW.

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się jako przeznaczenie podstawowe tereny funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej. Na terenach tych obowiązuje: adaptacja istniejących budynków, modernizacja istniejącej zabudowy oraz realizacja nowej zabudowy. Budynki gospodarcze realizować w ramach funkcji głównej. Znajdująca się na tym terenie zabudowa wielorodzinna wskazana jest do rewitalizacji – nadbudowy dachu dwuspadowego;
- 2) Nową zabudowę realizować:
- a) budynki max. trzykondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe – budowane na planie prostokąta (dopuszcza się dachy naczółkowe),
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy 0,4 – 1,0,
 - c) dach dwuspadowy,

- d) dach wysoki dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 30 - 40°; na istniejących budynkach o wysokich walorach kulturowych wskazanych do ochrony kulturowej pokrycie dachu tradycyjną dachówką ceramiczną, na nowo budowanych budynkach pokrycie dachu tradycyjną dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówkopodobnym;
 - f) wysokość projektowanych obiektów do kalenicy dachu nie może przekroczyć 12,5 m ponad poziom terenu,
 - g) oświetlenie poddasza wystawkami lub lukarnami, bądź oknami połaciowymi,
 - h) poziom posadowienia parteru dostosować do istniejących budynków,
 - i) maksymalna powierzchnia zabudowy 40%,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%,
 - k) dopuszcza się realizację garaży zespolonych, krytych dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówkopodobnym w ramach funkcji głównej;
- 3) Na terenach, o których jest mowa obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z obowiązujących przepisów prawa;
- 4) Teren objęty jest strefą ochrony krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu);
- 5) W granicach obszarów objętych strefą ochrony krajobrazu kulturowego ochronie konserwatorskiej podlegają wszelkie działania, według przepisów ustawy Prawo budowlane;
- 6) Zakaz sytuowania wysokich elementów dyszharmonizujących krajobraz (masztowych);
- 7) Wszystkie działki budowlane muszą:
- a) mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej;
 - b) mieć zapewniony kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego wynoszący 80-90°;
 - c) spełniać ustalenia planu dla tego terenu oraz przepisów szczególnych;
- 8) Zasady obsługi inżynierskiej:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej; do czasu wybudowania komunalnej sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników lub do tzw. przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - d) wskazane ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła (np. etażowe tradycyjne lub źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska takie jak: energia słoneczna, energia elektryczna itp.)
 - e) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy;
- 9) Ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

8. Ustala się tereny funkcji mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone na rysunku symbolem RM.

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcję zagrodową, która obejmuje zabudowę mieszkaniową dla potrzeb obsługi rolnictwa indywidualnego oraz budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej, a także infrastruktury technicznej, parkingów, podjazdów oraz małej architektury.
- 2) Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych dla funkcji agroturystycznej, rekreacji indywidualnej, obiektów i urządzeń związanych z działalnością rzemieślniczą o uciążliwości mieszczącej się w granicach własności oraz inną działalność gospodarczą i usługową obejmującą do 30% powierzchni użytkowej działki przeznaczonej pod siedlisko.*
- 3) Teren znajduje się w strefie krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu).

- 4) W odniesieniu do obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków ochronie konserwatorskiej podlegają wszelkie inwestycje budowlane oraz działania, wymagające uzyskania pozwolenia WKZ, zgodnie z art. 36 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 2003 r.
- 5) W granicach obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków i wobec obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków zastosowanie mają przepisy ustawy Prawo budowlane.
- 6) Zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 7) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dla zabudowy mieszkalnej poziom posadowienia parteru 0,3 m ponad najwyższy punkt terenu znajdujący się przy budynku;
 - b) dla zabudowy mieszkalnej i gospodarczej:
 - budynki mieszkalne murowane dwukondygnacyjne w tym poddasze użytkowe,
 - budynki gospodarcze murowane parterowe,
 - dach wysoki dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 30 - 40°; na istniejących budynkach o wysokich walorach kulturowych wskazanych do ochrony kulturowej pokrycie dachu tradycyjną dachówką ceramiczną, na nowo budowanych budynkach pokrycie dachu tradycyjną dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówkopodobnym;
 - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki - 30 %;
 - wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,5 m ponad poziom terenu;
- 8) Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego terenu,
- 9) Ustala się usytuowanie budynków mieszkalnych od frontu w odległości od linii rozgraniczającej takiej, jak pokazano na rysunku planu, natomiast budynki gospodarcze lokalizować w głębi działki; dla budynków istniejących modernizowanych w/w ustalenie nie obowiązuje.
- 10) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż przewidziano w § 16 niniejszej uchwały.
- 11) Zasady obsługi inżynierskiej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej, do czasu wybudowania komunalnej sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników lub do tzw. przydomowych oczyszczalni ścieków ; przy hodowli zwierząt realizacja zbiorników na nieczystości płynne oraz szczelna płyta na nawóz zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - d) wskazane ogrzewanie budynków etażowe tradycyjne lub niekonwencjonalne źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska takie jak: energia słoneczna, energia elektryczna itp.
 - e) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
- 12) Ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

9. Ustala się tereny funkcji rolniczej, oznaczone na rysunku planu symbolem R1.

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne, stanowiące dotychczasowy sposób ich użytkowania;
- 2) Na terenach rolnych R1 dopuszcza się zabudowę zagrodową, w tym budynki mieszkalne, garażowe, gospodarcze i inwentarskie wraz z budowlami rolniczymi takimi jak zbiornik na gnojowicę, płytę na obornik oraz podjazdy, parkingi, małą architekturą i infrastrukturą techniczną;
- 3) Na terenach rolnych R1 znajduje się strefa zakazu zabudowy od wód (według rysunku planu);
- 4) Teren objęty jest strefą ochrony krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu);

- 5) W odniesieniu do obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków ochronie konserwatorskiej podlegają wszelkie inwestycje budowlane oraz działania, wymagające uzyskania pozwolenia WKZ, zgodnie z art. 36 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 2003 r.;
- 6) W granicach obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków i wobec obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków zastosowanie mają przepisy ustawy Prawo budowlane;
- 7) Zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych);
- 8) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dla zabudowy mieszkalnej poziom posadowienia parteru 0,3 m ponad najwyższy punkt terenu znajdujący się przy budynku,
 - b) dla zabudowy mieszkalnej i gospodarczej:
 - budynki mieszkalne murowane dwukondygnacyjne w tym poddasze użytkowe,
 - budynki gospodarcze murowane parterowe, dach wysoki dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 30 - 40°; na istniejących budynkach o wysokich walorach kulturowych wskazanych do ochrony kulturowej pokrycie dachu tradycyjną dachówką ceramiczną, na nowo budowanych budynkach pokrycie dachu tradycyjną dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówkopodobnym,
 - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki - 30 %,
 - wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,5 m ponad poziom terenu;
- 9) Jako przeznaczenie uzupełniające dla tych terenów dopuszcza się sieć infrastruktury technicznej, w tym inwestycji liniowych i słupowych niezbędnych dla zaopatrzenia terenów budowlanych;
- 10) Wprowadza się zakaz wszelkiej innej zabudowy poza wskazaną w ppkt.2;
- 11) Zasady obsługi inżynierskiej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie i bezodpływowe zbiorniki na nieczystości płynne,
 - d) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy,
 - e) wskazane ogrzewanie budynków indywidualnych źródeł ciepła (np. etażowe tradycyjne lub niekonwencjonalne źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska takie jak: energia słoneczna, energia elektryczna itp.);
- 12) Ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

10. Ustala się tereny funkcji rolniczej, oznaczone na rysunku planu symbolem R2.

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne, stanowiące dotychczasowy sposób ich użytkowania;
- 2) Na terenach rolnych R2 dopuszcza się (poza strefą zakazu zabudowy od wód) zabudowę zagrodową, w tym budynki mieszkalne, inwentarskie, garażowe i gospodarcze wraz z budowlami rolniczymi takimi jak zbiornik na gnojowicę, płytę na obornik oraz podjazdy, parkingi, małą architekturą i infrastrukturą techniczną;
- 3) Na terenie, na którym znajduje się strefa ochrony krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu);
- 4) W odniesieniu do obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków ochronie konserwatorskiej podlegają wszelkie inwestycje budowlane oraz działania, wymagające uzyskania pozwolenia WKZ, zgodnie z art. 36 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 2003 r.;
- 5) W granicach obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków i wobec obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków zastosowanie mają przepisy ustawy Prawo budowlane;
- 6) Zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych);

- 7) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz wymagają uzyskania pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków, a także muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym wg ustaleń § 13 niniejszej uchwały;
- 8) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dla zabudowy mieszkalnej poziom posadowienia parteru 0,3 m ponad najwyższy punkt terenu znajdujący się przy budynku;
 - b) dla zabudowy mieszkalnej i gospodarczej:
 - budynki mieszkalne murowane dwukondygnacyjne w tym poddasze użytkowe,
 - budynki gospodarcze murowane parterowe, - dach wysoki dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 30 - 40°; na istniejących budynkach o wysokich walorach kulturowych wskazanych do ochrony kulturowej pokrycie dachu tradycyjną dachówką ceramiczną, na nowo budowanych budynkach pokrycie dachu tradycyjną dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówkopodobnym;
 - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki - 30 %;
 - wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,5 m ponad poziom terenu;
- 9) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy gospodarczej wielkokubaturowej:
- a) poziom posadowienia – 0,3 – 0,6 m ponad poziom terenu;
 - b) rodzaju i pokrycia dachu nie ustala się;
 - c) minimalny kąt pochylenia dachu min. 15 °.
- 10) Jako przeznaczenie uzupełniające dla tych terenów dopuszcza się sieć infrastruktury technicznej, w tym inwestycji liniowych i słupowych niezbędnych dla zaopatrzenia terenów budowlanych;
- 11) Wprowadza się zakaz wszelkiej innej zabudowy;
- 12) Zasady obsługi inżynierskiej:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci,
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
 - c) odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych na własnej działce lub do tzw. przydomowych oczyszczalni ścieków; przy hodowli zwierząt realizacja zbiornika na nieczystości płynne oraz szczelnej płyty na nawóz zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy,
 - e) wskazane ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła (np. etażowe tradycyjne lub niekonwencjonalne źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska takie jak: energia słoneczna, energia elektryczna itp.);
- 13) Ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

11. Ustala się tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych oznaczone na rysunku planu symbolem RU.

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się przeznaczenie podstawowe: produkcja rolna, roślinna oraz chów i hodowla zwierząt, składy, magazyny związane z produkcją rolną oraz mieszkanie dla właściciela, lub zarządcy terenu;
- 2) Ustala się ograniczenie uciążliwości (a w szczególności zapachu i hałasu) do granicy własnej działki (§ 2 pkt 18);
- 3) Na terenach RU dopuszcza się zabudowę związaną z funkcją główną niezbędną do jej do obsługi;
- 4) Teren znajduje się w strefie krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu);

- 5) W odniesieniu do obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków ochronie konserwatorskiej podlegają wszelkie inwestycje budowlane oraz działania, wymagające uzyskania pozwolenia WKZ, zgodnie z art. 36 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 2003 r.;
- 6) W granicach obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków i wobec obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków zastosowanie mają przepisy ustawy Prawo budowlane;
- 7) Zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych);
- 8) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dla zabudowy mieszkalnej poziom posadowienia parteru 0,3 m ponad najwyższy punkt terenu znajdujący się przy budynku;
 - b) dla zabudowy mieszkalnej i gospodarczej:
 - budynki mieszkalne murowane dwukondygnacyjne w tym poddasze użytkowe,
 - budynki gospodarcze murowane parterowe,
 - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki - 30 %;
 - wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,5 m ponad poziom terenu; - dach wysoki dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 30 - 40°; na istniejących budynkach o wysokich walorach kulturowych wskazanych do ochrony kulturowej pokrycie dachu tradycyjną dachówką ceramiczną, na nowo budowanych budynkach pokrycie dachu tradycyjną dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówkopodobnym;
 - oświetlenie poddasza w budynku mieszkalnym poprzez wystawki lub okna połaciowe.
- 9) Jako przeznaczenie uzupełniające dla tych terenów dopuszcza się sieć infrastruktury technicznej, w tym inwestycji liniowych i słupowych niezbędnych dla zaopatrzenia terenu w media,
- 10) Zasady obsługi inżynierskiej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej, do czasu wybudowania komunalnej sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników lub do tzw. przydomowych oczyszczalni ścieków; przy hodowli zwierząt realizacja zbiorników na nieczystości płynne oraz szczelna płyta na nawóz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
 - d) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy,
 - e) wskazane ogrzewanie budynków etażowe tradycyjne lub niekonwencjonalne źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska takie jak: energia słoneczna, energia elektryczna itp.
- 11) Ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

12. Ustala się tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD**.

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się tereny ogrodów działkowych, oznaczone w planie symbolem **ZD**.
- 2) Na terenie o której mowa obowiązuje:
 - a) przeznaczenie terenu dla upraw warzyw, nasadzeń krzewów i drzew owocowych,
 - b) dopuszcza się sytuowanie jedynie – altan ogrodowych, w formie parterowych budowli,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – max 10%,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 90%,
 - e) zabrania się prowadzenia działalności gospodarczej,
 - f) zabrania się hodowli trzody chlewnej i ptactwa na terenach ogrodów działkowych,
 - g) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych, słupowych i liniowych niezbędnych dla obsługi terenu,

- 3) Dla obiektów budowlanych – altan ogrodowych – obowiązuje:
 - a) poziom posadowienia – max 0,3 m ponad poziom terenu,
 - b) budynki drewniane, parterowe.
- 4) Teren objęty strefą ochrony krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu), obowiązuje zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 5) Na całym obszarze dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

13. Ustala się tereny zieleni publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się przestrzeń publiczną w formie zieleni parków, skwerów oznaczoną w planie symbolem **ZP**.
- 2) W przestrzeni publicznej, o której mowa obowiązuje:
 - a) realizacja małej architektury, takiej jak fontann, ławeczek, placów oraz innych elementów tworzących tożsamość miejsca,
 - b) realizacja nasadzeń zieleni niskiej i wysokiej,
 - c) umieszczanie koszy na śmieci,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych, słupowych i liniowych,
 - e) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych na terenach publicznych.
- 3) Teren znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej (wg rysunku planu);
- 4) W odniesieniu do obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków ochronie konserwatorskiej podlegają wszelkie inwestycje budowlane oraz działania, wymagające uzyskania pozwolenia WKZ, zgodnie z art. 36 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 2003 r.
- 5) Na całym obszarze dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

14. Teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem Zn.

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalną oznaczonych symbolem Zn.
- 2) Obowiązuje zachowanie zieleni oraz wód powierzchniowych w stanie naturalnym bez ingerencji człowieka, sposób zagospodarowania bez zmian.
- 3) Zakaz wszelkiej zabudowy.
- 4) Teren znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej (wg rysunku planu);
- 5) Teren znajduje się w strefie krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu);
- 6) Obowiązuje zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych);
- 7) Na całym obszarze dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

15. Ustala się teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem KS.

- 1) Na terenie, o którym jest mowa ustala się funkcję parkingu oznaczoną w planie symbolem **KS**. Na terenie tym obowiązuje:
 - a) realizacja parkingu dla samochodów
 - b) realizacja małej architektury takiej jak np. ławeczki oraz innych elementów tworzących tożsamość miejsca,
 - c) umieszczanie koszy na śmieci,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych, słupowych i liniowych;

- e) zakazuje się umieszczanie nośników reklamowych.
- 2) Teren znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej (wg rysunku planu);
- 3) Teren znajduje się w strefie krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu);
- 4) W odniesieniu do obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków ochronie konserwatorskiej podlegają wszelkie inwestycje budowlane oraz działania, wymagające uzyskania pozwolenia WKZ, zgodnie z art. 36 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 2003 r.
- 5) W granicach obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków i wobec obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków zastosowanie mają przepisy ustawy Prawo Budowlane
- 6) Obowiązuje zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych)
- 7) Zasady obsługi inżynierskiej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z § 17 ust. 3 niniejszej uchwały.
- 8) Na całym obszarze dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury techn. przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody.

16. Ustala się tereny przestrzeni publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem PP.

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się przestrzeń publiczną oznaczoną w planie symbolem **PP**. **PP** – oznacza teren placów publicznych, parkingów, w tym placów wypoczynkowych, miejsc przygotowanych dla zgromadzeń mieszkańców, miejsc stanowiących tożsamość miejscowości.
- 2) W przestrzeni publicznej, o której mowa obowiązuje:
 - a) realizacja małej architektury takiej jak np. fontanny, ławeczki oraz innych elementów tworzących tożsamość miejsca,
 - b) umieszczanie koszy na śmieci,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych, słupowych i liniowych;
 - d) zakazuje się umieszczanie nośników reklamowych na terenach publicznych.
- 3) Teren znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej (wg rysunku planu);
- 4) Teren znajduje się w strefie krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu);
- 5) W odniesieniu do obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków ochronie konserwatorskiej podlegają wszelkie inwestycje budowlane oraz działania, wymagające uzyskania pozwolenia WKZ, zgodnie z art. 36 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 2003 r.;
- 6) W granicach obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków i wobec obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków zastosowanie mają przepisy ustawy Prawo budowlane;
- 7) Zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych);
- 8) Zasady obsługi inżynierskiej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
- 9) Na całym obszarze dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury techn. przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody.

17. Ustala się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS.

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się teren wód powierzchniowych, rzekę Drwęcę Warmińską, rowy, stawy, oczka wodne oznaczone w planie symbolem **WS**.
- 1) obowiązuje utrzymanie istniejącego stawów i oczek wodnych oraz naturalnego koryta rzeki.

- 2) obowiązuje zachowanie naturalnej roślinności i brzegów rzeki Drwęcy Warmińskiej.
- 2) Na terenie, na którym znajduje się ochrona krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu), obowiązuje zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 3) Obowiązuje zakaz doprowadzenia ścieków, spływu gnojowicy i spływu wód deszczowych z terenów utwardzonych bez uprzedniego podczyszczenia.

STREFA MIESZKANIOWA SM

18. Teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem Zn.

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalną.
- 2) Obowiązuje zachowanie zieleni w stanie naturalnym bez ingerencji człowieka, sposób zagospodarowania bez zmian.
- 3) Zakaz wszelkiej zabudowy.

19. Ustala się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS.

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się teren wód powierzchniowych: stawów, oczek wodnych oznaczony w planie symbolem **WS**.
- 2) Obowiązuje utrzymanie istniejących stawów i oczek wodnych:

20. Ustala się tereny funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem MN1

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcję mieszkaniową jednorodziną, która obejmuje realizację zabudowy mieszkaniowej oraz budynków gospodarczych, garaży, związanych z funkcją mieszkaniową, a także infrastruktury technicznej, parkingów, podjazdów.
- 2) Na terenach, o których jest mowa obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 3) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej MN1:
 - działki o powierzchni 1500 – 2 500 m,
 - minimalny front działki 30 m,
 - budynki murowane lub drewniano – murowane na planie prostokąta, dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe,
 - dach dwuspadowy, dopuszcza się mansardowy, łamany, naczółkowy, kryty dachówką ceramiczną kątem nachylenia dachu 35 - 45°,
 - kalenica dachu ustawiona prostopadle do drogi, tak jak pokazano na rysunku planu,
 - maksymalna wysokość budynku od posadzki parteru do kalenicy 9,5 m,
 - oświetlenie poddasza wystawkami i / lub lukarnami, bądź oknami połaciowymi.
 - wskaźnik intensywności zabudowy 0,15 – 0,20,
 - poziom posadowienia parteru 0,3,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy 30%,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%, :
 - budynki gospodarcze realizować w ramach funkcji głównej.
 - 4) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości przewidzianej w § 16 niniejszej uchwały.
 - 5) Zasady obsługi inżynierskiej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej; do czasu wybudowania komunalnej sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników lub do tzw. przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - d) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy;

- e) wskazane ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła (np. etażowe tradycyjne lub niekonwencjonalne źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska takie jak: energia słoneczna, energia elektryczna itp.).
- 6) Na całym obszarze dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

21. Ustala się tereny funkcji usługowej oznaczone na rysunku symbolem U.

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcję usługową, która obejmuje realizację zabudowy usługowej nieuciążliwej, a także infrastruktury technicznej, parkingów, podjazdów oraz małej architektury. Dopuszcza się funkcję mieszkaniową w ramach funkcji głównej. Zakaz realizacji budynków gospodarczych.
- 2) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) dla zabudowy usługowej:
- budynki murowane na planie prostokąta, max. dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe,
 - dach dwuspadowy, dopuszcza się dach mansardowy, łamany, naczółkowy, kryty dachówką ceramiczną, lub materiałem dachówkopodobnym,
 - kąt nachylenia dachu 30 - 45°,
 - wysokość projektowanych obiektów do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,5 m ponad poziom terenu,
 - wskaźnik intensywności zabudowy 0,2 – 0,5,
 - poziom posadowienia parteru dostosować max. 1,0 m npt,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy 40%,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%,
 - budynki gospodarcze realizować na tyłach działki.
- 3) Na terenach, o których jest mowa obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) Na terenie działki budowlanej obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż przewidziano w § 16 niniejszej uchwały.
- 5) Zasady obsługi inżynierskiej:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej; do czasu wybudowania komunalnej sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników lub do tzw. przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - d) wskazane ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła (np. etażowe tradycyjne lub niekonwencjonalne źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska takie jak: energia słoneczna, energia elektryczna, itp.),
 - e) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
- 6) Ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

22. Ustala się tereny funkcji rolniczej, oznaczone na rysunku planu symbolem R3.

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne, stanowiące dotychczasowy sposób ich użytkowania .
- 2) Jako przeznaczenie uzupełniające dla tych terenów dopuszcza się sieć infrastruktury technicznej, w tym inwestycji liniowych i słupowych niezbędnych dla zaopatrzenia terenów budowlanych w energię elektryczną.
- 3) Wprowadza się zakaz wszelkiej zabudowy, także zabudowy rolniczej.

- 4) Na całym obszarze dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

STREFA OBRZEŻA SO

23. Ustala się tereny funkcji usług turystycznych z uzupełniającą funkcją mieszkaniową, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/UT

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się przeznaczenie podstawowe – funkcja zabudowy mieszkaniowej i usług turystycznych, w ramach tej funkcji zakłada się realizację zabudowy usługowej, łączonej z mieszkaniową lub też odrębnych budynków dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej (pow. zabudowy usługowej do 50% pow. zabudowy), związanej z nią infrastrukturą techniczną oraz parkingi, podjazdy i małą architekturą.
- 2) Na terenach, o których jest mowa obowiązują linie zabudowy zgodnie z przepisami prawa.
- 3) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki o prostej tradycyjnej bryle założone na planie prostokątnym, max. II-kondygnacyjne z poddaszem użytkowym;
 - b) poziom posadowienia – min. 0,3 m ponad poziom terenu;
 - c) wystrój zewnętrzny budynków z naturalnych materiałów budowlanych takich jak: kamień, cegła, tynki szlachetne, drewno;
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty pomiędzy 0,15 – 0,3;
 - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki – 30%;
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki – 50%;
 - g) wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,5 m ponad poziom terenu;
 - h) dach wysoki – dwuspadowy, łamany, naczółkowy, lub mansardowy kryty tradycyjną dachówką ceramiczną, lub materiałem dachówkopodobnym;
 - i) kąt nachylenia połaci dachowej 35 - 45°, oświetlenie poddasza np. poprzez wystawki, bądź oknami połaciowymi.
- 4) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości przewidzianej w § 16 niniejszej uchwały.
- 5) Zasady obsługi inżynierskiej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) ustala się realizację komunalnej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się do czasu wybudowania komunalnej sieci kanalizacji odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników lub do tzw. przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - d) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy;
 - e) wskazane ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła (np. etażowe tradycyjne lub niekonwencjonalne źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska takie jak: energia słoneczna, energia elektryczna itp.).
- 6) Na całym obszarze dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

24. Ustala się tereny funkcji zagrodowej z usługami turystycznymi, oznaczone na rysunku planu symbolem RM/UT

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się przeznaczenie podstawowe – funkcja zabudowy zagrodowej i usług turystycznych, w ramach tej funkcji zakłada się realizację zabudowy zagrodowej łączonej z usługami turystyki lub też odrębnych budynków dla zabudowy usług turystycznych (pow. zabudowy

usługowej do 50% pow. zabudowy), związanej z nią infrastrukturą techniczną oraz parkingi, podjazdy i małą architekturą.

- 2) Na terenach, o których jest mowa obowiązują linie zabudowy zgodnie z przepisami prawa.
- 3) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki o prostej tradycyjnej bryle założone na planie prostokątnym, max II- kondygnacyjne z poddaszem użytkowym;
 - b) poziom posadowienia parteru – min. 0,3 m ponad poziom terenu;
 - c) wystrój zewnętrzny budynków z naturalnych materiałów budowlanych takich jak: kamień, cegła, tynki szlachetne, drewno;
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty pomiędzy 0,15 – 0,3;
 - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki – 30%;
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki – 50%;
 - g) wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,5 m ponad poziom terenu;
 - h) dach wysoki – naczółkowy, dwuspadowy, mansardowy oraz łamany kryty tradycyjną dachówką ceramiczną, lub materiałem dachówkopodobnym;
 - i) kąt nachylenia połaci dachowej 35 - 45°, oświetlenie poddasza np. poprzez wystawki, bądź oknami połaciowymi.
- 4) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości przewidzianej w § 16 niniejszej uchwały.
- 5) Zasady obsługi inżynierskiej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) ustala się realizację komunalnej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się do czasu wybudowania komunalnej sieci kanalizacji odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników lub do tzw. przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - d) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy;
 - e) wskazane ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła (np. etażowe tradycyjne lub niekonwencjonalne źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska takie jak: energia słoneczna, energia elektryczna, itp.).
- 6) Na całym obszarze dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

25. Ustala się tereny funkcji mieszkaniowo - usługowej oznaczone na rysunku symbolem MN.

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcja mieszkaniowa, która obejmuje realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z budynkami gospodarczymi, a także infrastruktury technicznej, parkingów, podjazdów oraz małej architektury. Adaptuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej modernizację
 - a) działki o powierzchni 1 000 – 3 000 m,
 - b) minimalny front działki 25 m,
 - c) budynki murowane na planie prostokąta, max. dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe,
 - d) dach dwuspadowy, dopuszcza się mansardowy, łamany, naczółkowy, kryty dachówką ceramiczną, lub materiałem dachówkopodobnym o nachyleniu kąta dachu 35-45⁰
 - e) max. wysokość projektowanych obiektów do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,5 m ponad poziom terenu,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy 0,3 – 0,6,

- g) poziom posadowienia parteru dostosować do istniejących budynków,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy 25%,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%,
 - j) budynki gospodarcze realizować w ramach funkcji głównej.
- 2) Na terenach, o których jest mowa obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z obowiązujących przepisów prawa.
- 3) Zasady obsługi inżynierskiej:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - f) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się do czasu wybudowania komunalnej sieci kanalizacji odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników lub do tzw. przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - c) wskazane ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła (np. etażowe tradycyjne lub niekonwencjonalne źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska takie jak: energia słoneczna, energia elektryczna itp.).
 - d) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
- 4) Ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

26. Ustala się tereny funkcji usługowej oznaczone na rysunku symbolem U.

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcję usługową, która obejmuje realizację zabudowy usługowej (budynki gospodarcze realizować na tyłach działki), a także infrastruktury technicznej, parkingów, podjazdów oraz małej architektury.
- a) działki o powierzchni 1 000 – 3 500 m,
 - b) minimalny front działki 25 m,
 - c) budynki murowane na planie prostokąta, max dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe,
 - d) dach dwuspadowy, dopuszcza się mansardowy, łamany lub naczółkowy kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
 - e) kąt nachylenia dachu 30 - 45°,
 - f) wysokość projektowanych obiektów do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,5 m ponad poziom terenu,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy 0,3 – 0,6,
 - h) poziom posadowienia parteru dostosować do istniejących budynków,
 - i) maksymalna powierzchnia zabudowy 40%,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%,
 - k) budynki gospodarcze realizować na tyłach działki.
- 2) Na terenach, o których jest mowa obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z obowiązujących przepisów prawa.
- 3) Na terenie działki budowlanej obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż przewidziano w § 16 niniejszej uchwały.
- 4) Zasady obsługi inżynierskiej:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;

- c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej; do czasu wybudowania miejskiej sieci kanalizacji; dopuszcza się dopuszcza się do czasu wybudowania komunalnej sieci kanalizacji odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników lub do tzw. przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - d) wskazane ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła (np. etażowe tradycyjne lub niekonwencjonalne źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska takie jak: energia słoneczna, energia elektryczna, itp.);
 - e) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
- 5) Ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

27. Ustala się tereny funkcji sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US2.

- 1) Rekultywacja terenu po byłym dzikim wyrobisku kruszywa budowlanego;
- 2) Na terenie, o którym jest mowa ustala się przeznaczenie podstawowe dla realizacji usług z zakresu sportu i rekreacji:
 - a) dopuszcza się realizację takich obiektów jak: palenisko, basen, boisko sportowe oraz obiektów związanych z funkcją główną takich jak przebieralnia, sanitariaty, usługi itp., a także infrastruktury technicznej niezbędnej do funkcjonowania obiektów, małej architektury, parkingów;
- 3) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu US2:
 - a) budynek max I-kondygnacyjny.
 - b) rodzaju pokrycia dachu nie ustana się;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty pomiędzy 0,2 - 0,5;
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki - 0,2 % - 0,5;
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki - 50%;
 - f) wysokość budynku do gzymsu nie może przekroczyć 6,5 m ponad poziom terenu.
- 4) Dostęp do terenu z ulicy wewnętrznej zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów w ilości min. 1 miejsce dla przewidywanego użytkownika terenu,
- 5) Zasady obsługi inżynierskiej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej; dopuszcza się do czasu wybudowania komunalnej sieci kanalizacji odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników lub do tzw. przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - d) wskazane ogrzewanie budynków etażowe tradycyjne lub niekonwencjonalne źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska takie jak: energia słoneczna, energia elektryczna itp.
 - e) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
- 6) Na całym obszarze dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

28. Ustala się tereny funkcji mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone na rysunku symbolem RM.

- 1) Na terenach, o których jest ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcję zagrodową, która obejmuje zabudowę mieszkaniową dla potrzeb obsługi rolnictwa indywidualnego oraz budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej, a także infrastruktury technicznej, parkingów, podjazdów oraz małej architektury.
- 2) Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych dla funkcji agroturystycznej, rekreacji indywidualnej, obiektów i urządzeń związanych z działalnością rzemieślniczą o uciążliwości mieszczącej się w granicach własności oraz inną działalność gospodarczą i usługową obejmującą do 30% powierzchni użytkowej działki przeznaczonej pod siedlisko.

- 3) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dla zabudowy mieszkalnej poziom posadowienia parteru 0,3 – 0,6 m ponad najwyższy punkt terenu znajdujący się przy budynku;
 - b) dla zabudowy mieszkalnej i gospodarczej:
 - budynki mieszkalne murowane dwukondygnacyjne w tym poddasze użytkowe,
 - budynki gospodarcze murowane parterowe,
 - pokrycie dachem wysokim krytym tradycyjną dachówką ceramiczną, lub materiałem dachówkopodobnym;
 - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki - 30 %;
 - wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,5 m ponad poziom terenu;
 - dachy dwuspadowe, dopuszcza się dach mansardowy, łamany, naczółkowy, o kącie nachylenia połaci 35 - 45°, oświetlenie poddasza w budynku mieszkalnym poprzez wystawki lub okna połaciowe.
- 4) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy gospodarczej wielkokubaturowej:
- a) poziom posadowienia parteru – 0,3 – 0,6 m ponad poziom terenu;
 - b) rodzaju i pokrycia dachu nie ustala się;
 - c) minimalny kąt pochylenia dachu min. 15 °.
- 5) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu,
- 6) Ustala się usytuowanie budynków mieszkalnych od frontu w odległości od linii rozgraniczającej takiej, jak pokazano na rysunku planu, natomiast budynki gospodarcze lokalizować w głębi działki; dla budynków istniejących modernizowanych w/w ustalenie nie obowiązuje linia zabudowy od dróg zgodnie z przepisami prawa,
- 7) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż przewidziano w § 16 niniejszej uchwały,
- 8) Zasady obsługi inżynierskiej:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej; dopuszcza się do czasu wybudowania komunalnej sieci kanalizacji odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników lub do tzw. przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - d) wskazane ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła (np. etażowe tradycyjne lub niekonwencjonalne źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska takie jak: energia słoneczna, energia elektryczna, itp.);
 - e) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
- 9) Ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

29. Ustala się tereny funkcji rolniczej, oznaczone na rysunku planu symbolem R2.

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne, stanowiące dotychczasowy sposób ich użytkowania;
- 2) Na terenach rolnych R2 dopuszcza się (poza strefą zakazu zabudowy od wód) zabudowę zagrodową, w tym budynki mieszkalne, inwentarskie, garażowe i gospodarcze wraz z budowlami rolniczymi takimi jak zbiornik na gnojowicę, płytę na obornik oraz podjazdy, parkingi, małą architekturą i infrastrukturą techniczną;

- 3) Część terenu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu);
- 4) W odniesieniu do obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków ochronie konserwatorskiej podlegają wszelkie inwestycje budowlane oraz działania, wymagające uzyskania pozwolenia WKZ, zgodnie z art. 36 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 2003 r.
- 5) Zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych)
- 6) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dla zabudowy mieszkalnej poziom posadowienia parteru 0,3 m ponad najwyższy punkt terenu znajdujący się przy budynku;
 - b) dla zabudowy mieszkalnej i gospodarczej:
 - budynki mieszkalne murowane dwukondygnacyjne w tym poddasze użytkowe,
 - budynki gospodarcze murowane parterowe,
 - pokrycie dachem wysokim krytym tradycyjną dachówką ceramiczną, lub wysokiej klasy materiałem dachówkopodobnym;
 - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki - 30 %;
 - wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,5 m ponad poziom terenu;
 - dachy dwuspadowe, w tym o połaci prostej i łamanej (dopuszcza się dach naczółkowy) o kącie nachylenia połaci 40-45°, oświetlenie poddasza w budynku mieszkalnym poprzez wystawki lub okna połaciowe
- 7) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy gospodarczej wielkokubaturowej:
 - a) poziom posadowienia parteru – 0,3 – 0,6 m ponad poziom terenu;
 - b) rodzaju i pokrycia dachu nie ustala się;
 - c) minimalny kąt pochylenia dachu min. 15 °.
- 8) Jako przeznaczenie uzupełniające dla tych terenów dopuszcza się sieć infrastruktury technicznej, w tym inwestycji liniowych i słupowych niezbędnych dla zaopatrzenia terenów budowlanych.
- 9) Wprowadza się zakaz wszelkiej innej zabudowy.
- 10) Zasady obsługi inżynierskiej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych na własnej działce lub do tzw. przydomowych oczyszczalni ścieków; przy hodowli zwierząt realizacja zbiornika na nieczystości płynne oraz szczelnej płyty na nawóz- zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
 - d) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy,
 - e) wskazane ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła (np. etażowe tradycyjne lub niekonwencjonalne źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska takie jak: energia słoneczna, energia elektryczna, itp.).
- 11) Ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

30. Ustala się tereny funkcji rolniczej, oznaczone na rysunku planu symbolem R3.

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne, stanowiące dotychczasowy sposób ich użytkowania ,
- 2) Jako przeznaczenie uzupełniające dla tych terenów dopuszcza się sieć infrastruktury technicznej, w tym inwestycji liniowych i słupowych niezbędnych dla zaopatrzenia terenów budowlanych.
- 3) Wprowadza się zakaz wszelkiej zabudowy.

4) Ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

31. Ustala się tereny funkcji leśnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL.

- 1) Na terenach, o których mowa ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny leśne. Należą do nich istniejące w obszarze opracowania tereny lasów.
- 2) Na terenach, o których wyżej obowiązuje zakaz zabudowy, oraz gospodarowanie oparte o przepisy szczególne dot. gospodarki leśnej.
- 3) Na całym obszarze dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

32. Ustala się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS.

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się teren wód powierzchniowych: rzeki, rowów, stawów, oczek wodnych oznaczony w planie symbolem **WS**.
- 2) Obowiązuje utrzymanie istniejących stawów i oczek wodnych:

STRFA ROLNICZO LEŚNA SRL

33. Ustala się tereny funkcji leśnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL.

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny leśne. Należą do nich istniejące w obszarze opracowania tereny lasów.
- 2) Na terenach, o których wyżej obowiązuje zakaz zabudowy, oraz gospodarowanie oparte o przepisy szczególne dot. gospodarki leśnej.
- 3) Na całym obszarze dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

34. Ustala się tereny funkcji leśnej, oznaczone na rysunku planu symbolem PZL.

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się przeznaczenie podstawowe – zalesienie.
- 2) Na terenach, o których wyżej obowiązuje zakaz zabudowy, oraz gospodarowanie oparte o przepisy szczególne dot. gospodarki leśnej.
- 3) Na całym obszarze dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

35. Ustala się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS.

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się teren wód powierzchniowych, rzekę Drwęcę Warmińską, rowy, stawy, oczka wodne oznaczone w planie symbolem **WS**.
 - c) obowiązuje utrzymanie istniejącego stawów i oczek wodnych oraz naturalnego koryta rzeki.
 - d) obowiązuje zachowanie naturalnej roślinności i brzegów rzeki Drwęcy Warmińskiej.
- 4) Na terenie, na którym znajduje się ochrona krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu), obowiązuje zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 5) Obowiązuje zakaz doprowadzenia ścieków, spływu gnojowicy i spływu wód deszczowych z terenów utwardzonych bez uprzedniego podczyszczenia.

36. Ustala się tereny funkcji mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM.

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcję zagrodową, która obejmuje zabudowę mieszkaniową dla potrzeb obsługi rolnictwa indywidualnego oraz budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej, a także infrastruktury technicznej, parkingów, podjazdów oraz małej architektury.
- 2) Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych dla funkcji agroturystycznej, rekreacji indywidualnej.

- 3) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dla zabudowy mieszkalnej poziom posadowienia parteru 0,3 – 0,6 m ponad najwyższy punkt terenu znajdujący się przy budynku;
 - b) dla zabudowy mieszkalnej i gospodarczej:
 - budynki mieszkalne murowane dwukondygnacyjne w tym poddasze użytkowe,
 - budynki gospodarcze murowane parterowe,
 - pokrycie dachem wysokim krytym tradycyjną dachówką ceramiczną, lub materiałem dachówkopodobnym;
 - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki - 30 %;
 - wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,5 m ponad poziom terenu;
 - dachy dwuspadowe, dopuszcza się dach łamany, naczółkowy, o kącie nachylenia połaci 35° - 45°,
 - doświetlenie poddasza w budynku mieszkalnym poprzez wystawki lub okna połaciowe.
- 4) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy gospodarczej wielkokubaturowej:
- a) poziom posadowienia parteru – 0,3 – 0,6 m ponad poziom terenu;
 - b) rodzaju i pokrycia dachu nie ustala się;
 - c) minimalny kąt pochylenia dachu min. 15 °.
- 5) Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu.
- 6) Ustala się usytuowanie budynków mieszkalnych od frontu, natomiast budynki gospodarcze lokalizować w głębi działki; dla budynków istniejących modernizowanych w/w ustalenie nie obowiązuje. Linie zabudowy zgodnie z przepisami prawa.
- 7) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż przewidziano w § 16 niniejszej uchwały.
- 8) Zasady obsługi inżynierskiej:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
 - c) odprowadzenie ścieków docelowo do komunalnej sieci kanalizacyjnej; do czasu wybudowania komunalnej sieci kanalizacji dopuszcza się doprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników lub do tzw. przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) wskazane ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła (np. etażowe tradycyjne lub niekonwencjonalne źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska takie jak: energia słoneczna, energia elektryczna, itp.),
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
- 9) Na całym obszarze dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

37. Ustala się tereny funkcji rolniczej, oznaczone na rysunku planu symbolem R2.

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne, stanowiące dotychczasowy sposób ich użytkowania;
- 2) Na terenach rolnych R2 dopuszcza się (poza strefą zakazu zabudowy od wód) zabudowę zagrodową, w tym budynki mieszkalne, inwentarskie, garażowe i gospodarcze wraz z budowlami rolniczymi takimi jak zbiornik na gnojowicę, płytę na obornik oraz podjazdy, parkingi, małą architekturą i infrastrukturą techniczną;
- 3) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz wymagają uzyskania pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków, a także muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym wg ustaleń § 13 niniejszej uchwały;

- 4) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dla zabudowy mieszkalnej poziom posadowienia parteru 0,3 m ponad najwyższy punkt terenu znajdujący się przy budynku;
 - b) dla zabudowy mieszkalnej i gospodarczej:
 - budynki mieszkalne murowane dwukondygnacyjne w tym poddasze użytkowe,
 - budynki gospodarcze murowane parterowe,
 - pokrycie dachem wysokim krytym tradycyjną dachówką ceramiczną, lub wysokiej klasy materiałem dachówkopodobnym;
 - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki - 30 %;
 - wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,5 m ponad poziom terenu;
 - dachy dwuspadowe, w tym o połaci prostej i łamanej (dopuszcza się dach naczółkowy) o kącie nachylenia połaci 40-45°, oświetlenie poddasza w budynku mieszkalnym poprzez wystawki lub okna połaciowe;
- 5) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy gospodarczej wielkokubaturowej:
- a) poziom posadowienia parteru – 0,3 – 0,6 m ponad poziom terenu;
 - b) rodzaju i pokrycia dachu nie ustala się;
 - c) minimalny kąt pochylenia dachu min. 15 °;
- 6) Jako przeznaczenie uzupełniające dla tych terenów dopuszcza się sieć infrastruktury technicznej, w tym inwestycji liniowych i słupowych niezbędnych dla zaopatrzenia terenów budowlanych;
- 7) Wprowadza się zakaz wszelkiej innej zabudowy;
- 8) Zasady obsługi inżynierskiej:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych na własnej działce lub do tzw. przydomowych oczyszczalni ścieków; przy hodowli zwierząt obowiązuje realizacja zbiornika na nieczystości płynne oraz szczelnej płyty na nawóz.
 - d) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy,
 - e) wskazane ogrzewanie budynków etażowe tradycyjne lub niekonwencjonalne źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska takie jak: energia słoneczna, energia elektryczna itp.;
- 9) Ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

38. Ustala się tereny funkcji rolniczej, oznaczone na rysunku planu symbolem R3.

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne, stanowiące dotychczasowy sposób ich użytkowania .
- 2) Jako przeznaczenie uzupełniające dla tych terenów dopuszcza się sieć infrastruktury technicznej, w tym inwestycji liniowych i słupowych niezbędnych dla zaopatrzenia terenów budowlanych w energię elektryczną.
- 3) Wprowadza się zakaz wszelkiej zabudowy, także zabudowy rolniczej.

39. Teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem Zn.

- 1) Na terenach, o których jest mowa ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalną.
- 2) Obowiązuje zachowanie zieleni w stanie naturalnym bez ingerencji człowieka, sposób zagospodarowania bez zmian.
- 3) Zakaz wszelkiej zabudowy.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dotyczące komunikacji

1. Ustala się tereny drogi klasy głównej, oznaczonej na rysunku symbolem KDG :

- 1) W liniach rozgraniczających drogi:
 - a) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego,
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci, na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi.
- 2) Szerokość drogi w liniach rozgraniczających (w ramach warunków terenowych) wynosi 25,0m zgodnie z rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43, poz.430).
- 3) Dopuszcza się wycinkę drzew, jeżeli kolidują one z poszerzeniem jezdni i bezpieczeństwem na drodze.

2. Ustala się tereny drogi klasy lokalnej w ciągu drogi gminnej, oznaczonej na rysunku symbolem KDL.

- 1) W liniach rozgraniczających drogi, o której mowa:
 - a) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,
- 2) Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 12,0 m, wskazane 15 m,
- 3) Droga powinna posiadać parametry ulicy tzn. wydzielona jezdnię o szerokości min. 5,5 m i jedno- lub dwustronny chodnik o szerokości 2,0 m oddzielony w miarę możliwości pasem zieleni izolacyjnej, a dla nowo wyznaczonych dróg ścieżka rowerowa jednostronna szer. 2,5 m.

3. Ustala się tereny dróg klasy dojazdowej w ciągu dróg gminnych, oznaczonych na rysunku symbolem KDD.

- 1) W liniach rozgraniczających dróg, o których mowa:
 - a) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
- 2) Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0 m, wskazane 12,0 m.
 - a) droga powinna posiadać parametry ulicy tzn. wydzielona jezdnię o szerokości 5,5 m i minimum jednostronny chodnik o szerokości 2,0 m.

4. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolem KDW.

- 1) Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 6 m, optymalna 10 m.

5. Ustala się tereny dróg pieszo - jezdnych, oznaczonych na rysunku symbolem KDX.

- 1) Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 5 m, optymalna 8 m,
- 2) Obowiązuje utwardzona jezdnia pieszo – jezdnia szerokości min. 5,0 m.

6. Ustala się teren drogi pieszo - jezdno - rowerowej, oznaczony na rysunku symbolem KDR.

- 1) Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 7 m,
- 2) Wskazana realizacja utwardzonego ciągu jezdni oraz drogi pieszo - rowerowej,
- 3) Ciąg jezdni oddzielony pasem zieleni izolacyjnej.

8. Zasady obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
- 2) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy;

9. Dopuszcza się na obszarze planu wprowadzenie sieci infrastruktury technicznej urządzeń i budowli z nimi związanych jeżeli nie jest to sprzeczne w określonym w planie z przeznaczeniem terenu na cele zabudowy mieszkaniowej i turystycznej. Infrastruktura o której mowa dotyczy:

- 1) sieci elektroenergetycznej przesyłowej i oświetleniowej;
- 2) sieci wodociągowej;
- 3) sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) docelowo sieci gazowej;
- 5) sieci teletechnicznej;
- 3) sieci światłowodowej;
- 4) wprowadzone w uchwale zakazy zabudowy nie dotyczą sieci urządzeń telekomunikacyjnych z zakresu łączności publicznej (tzw. sieci szerokopasmowych). Uznaje się zatem za niesprzeczne z w/w przeznaczeniem lokalizację infrastruktury komunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów art. 46 i art. 2 ust. 1 pkt. 4 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675).

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 20. Zgodnie z art. 20 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Krosno jest zgodny z ustaleniami „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Orneta”.

§ 21. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12. oraz art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości, pobieraną przez Burmistrza Ornety przy sprzedaży nieruchomości, w ustalonej wysokości uzależnionej od ustalonej funkcji terenu. Dla terenów oznaczonych:

1. symbolem **U** – 30%,
2. symbolem **UT** – 30 %,
3. symbolem **UK** – tereny kościelne 0%,
4. symbolem **UK/MN** – 30%,
5. symbolem **US (US1,US2)** – 30%,
6. symbolem **MW** – 20%,
7. symbolem **MN (MN1,2,3,4,5)** – 20%,
8. symbolem **MN/U** – 30%,
9. symbolem **MN/UT** - 30%,
10. symbolem **RM** – 10%,
11. symbolem **RM/UT**- 30%,
12. symbolem **RU**- 30%,
13. symbolem **R (1,2)** – 10%,
14. symbolem **R3** - 0%,
15. symbolem **PP** – 0%,
16. symbolem **ZP** – 0%,
17. symbolem **ZD** – tereny komunalne 0%,
18. symbolem **ZL** – 0%,
19. symbolem **PZL**- 30%,
20. symbolem **Zn** – tereny zieleni naturalnej 0%,
21. symbolem **KDG, KDL, KDD** – 0%,
22. symbolem **KDW** - 0%,

23. symbolem **KDX** – 0%,

24. symbolem **KDR** – 0%,

25. symbolem **KS** – 10%,

26. symbolem **WS** – 0%.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Józef Uzar

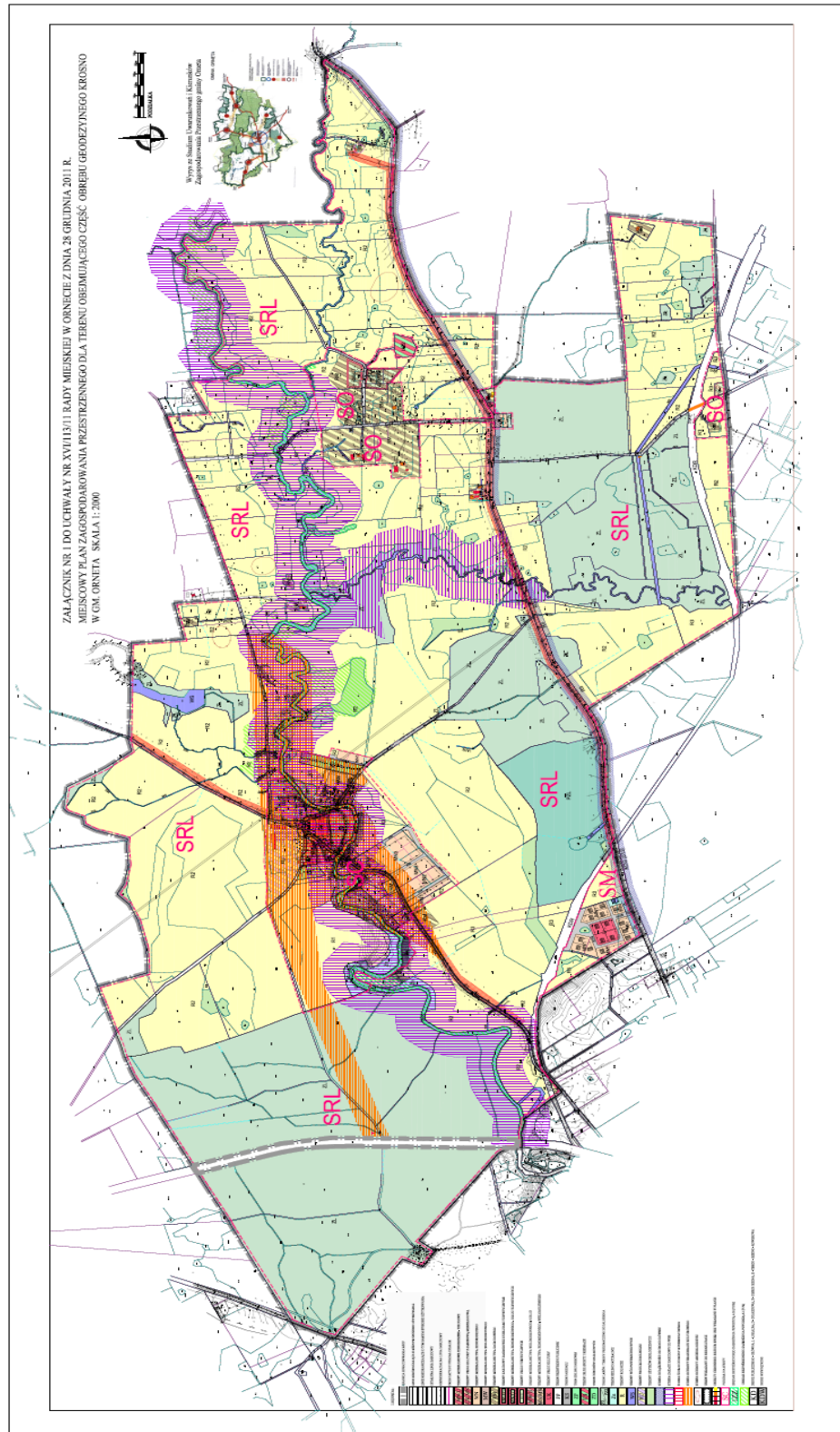
* Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Warmińsko-Mazurskiego
- PN.4131.46.2012 z dnia 8 lutego 2012 r.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVI/113/11

Rady Miejskiej w Ornecie

z dnia 28 grudnia 2011 r.

[\\172.17.4.90\Redakcja_Repozytorium\0a246914-aedf-4221-a54e-3b1427479082.pdf](http://172.17.4.90/eRedakcja_Repozytorium/0a246914-aedf-4221-a54e-3b1427479082.pdf)



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/113/11
Rady Miejskiej w Ornecie
z dnia 28 grudnia 2011 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU
GEODEZYJNEGO KROSNO GM. ORNETA**

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 z 2007 r. Nr 225, poz. 1635) Rada Miejska w Ornecie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

§ 2. W trakcie I wyłożenia w dniach 07 stycznia- 28 stycznia 2011 roku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Krosno gm. Orneta zgłoszono 15 uwag: 7 uwzględnionych, 2 częściowo uwzględnione i 6 nieuwzględnionych.

§ 3. Po rozpatrzeniu uwag wniesionych do projektu planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Krosno gm. Orneta **nie uwzględnia się** następujących uwag:

1. Uwaga wniesiona przez P. Krzysztofa Michalaka w dniu 18.01.2011 r.

1) Treść uwagi: Dnia 06.11.2009 r. złożyłem uwagę dotyczącą dwóch budynków. W odpowiedzi otrzymałem „Wspomniane budynki nie były wskazane do ochrony konserwatorskiej”. Jednak z planu usunięto zapis o jednej stodole „Stodoła – drewniana – PGR. Pocz. XX w”. Proszę o wyjaśnienie dlaczego usunięto zapis o stodole, nie usunięto zapisu o budynku gospodarczym a informuje się, że w ogóle ich nie było.

2) Rozstrzygnięcie uwagi: Przeprowadzono korektę budynków wskazanych do ochrony na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków (opr. wykonane w 2010 r.).

2. Uwaga wniesiona przez P. Krzysztofa Michalaka w dniu 18.01.2011 r.

1) Treść uwagi: Uwaga dotyczy zaostżenia zapisów dotyczących pokrycia dachów. W poprzedniej wersji planu w ustaleniach szczegółowych dotyczących przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania np. w ust. 38, po odwołaniu do ust. 9, pkt. 4 „...krytym dachówką ceramiczną, lub materiałem dachowkopodobnym” wnosilem o złagodzenie tego zapisu i możliwość krycia dachu innymi formami pokryć. Jednak wprowadzono zapis – ust. 37: „kryty tradycyjną dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachowkopodobnym”. Nadmieniam, iż podobną uwagę złożyli też inni mieszkańcy wsi i na ich terenach również zaostżono zapisy.

2) Rozstrzygnięcie uwagi: Cała wieś Krosno, jak również tereny do niej przyległe charakteryzują się wysokimi walorami kulturowymi i krajobrazowymi. Analizując ponownie zapisy ustaleń planu, na podstawie wniesionej uwagi, dostrzeżono, iż samo sformułowanie materiał dachowkopodobny może mieścić w sobie również materiał, który swym wyglądem przyczyniłby się do zeszpecenia walorów krajobrazowych. Dlatego też po konsultacji z WZK - do ustaleń planu dopisano słowo: „wysokiej klasy” co ma zabezpieczyć

teren, objęty opracowaniem mpzp, przed jego zeszcpeceniem przez pokrycia dachowe, często jak praktyka pokazuje ze złych jakościowo materiałów.

3. Uwaga wniesiona przez P. Krzysztofa Michalaka w dniu 21.01.2011 r.

1) Treść uwagi: Uwaga dotyczy zapisu na str. 25, §20, ust. 11, pkt 3);

" ustala się ograniczenie uciążliwości (a w szczególności zapachu i hałasu) do granicy własnej działki (§2 pkt 18)"; w przytoczonym paragrafie i pkt. znajduje się zapis:

"Uciążliwości – należy przez to rozumieć zespół negatywnych bodźców (będących skutkiem określonej działalności) pogarszających warunki życia mieszkańców poprzez obniżenie standardów środowiska przyrodniczego". Jednak w § 2 znajduje się też pkt. 11; "Ograniczenie uciążliwości - oznacza to, że zasięg uciążliwości dla środowiska będący skutkiem prowadzonej działalności gospodarczej musi bezwzględnie być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami". Proszę o usunięcie ze str. 25, § 20, ust. 11, pkt. 3. Prośbę swą motywuję:

a) Zapis o ograniczeniu uciążliwości znajduje się tylko na RU mimo, iż produkcja rolnicza prowadzona jest lub może być na innych terenach rolniczych w granicach planu.

b) Produkcja jaką prowadzimy (150 DPJ) nie jest uznana za szkodliwą oraz nie obniża standardów środowiska przyrodniczego.

c) Teren RU znajduje się w obrębie wsi rolniczej, gdzie zarówno zapach jak i hałas powstający przy produkcji rolniczej jest rzeczą naturalną a wręcz nieuniknioną.

d) W pobliżu terenu RU nie ma zawartej zabudowy.

2) Rozstrzygnięcie uwagi: Po przeanalizowaniu zagadnienia uwagę postanowiono odrzucić:

a) Na terenie oznaczonym symbolem RU ustalona funkcja produkcji rolniczej prowadzonej na dużą skalę, dlatego też istnieje, w związku z tym rodzajem działalności, uzasadnione ryzyko wytwarzania bardziej szkodliwego oddziaływania na środowisko niż w przypadku zwykłych gospodarstw rolniczych.

b) Jeśli prowadzona dotychczas przez państwa produkcja nie jest uznana za szkodliwą zgodnie z Rozporządzenie Rady Ministrów z 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. z 2003r. nr 257, poz. 2573 z póź. zm.), obawy o przekroczenie norm są nieuzasadnione i przedwczesne. Nie mniej prawo miejscowe musi zabezpieczyć interes osób trzecich przed ewentualnym powstaniem nadmiernych uciążliwości na sąsiednie tereny mieszkaniowe.

c) Zrozumiałe jest, że na wsi, gdzie znajdują się gospodarstwa rolnicze użytkowaniu temu towarzyszą związane z tym zapachy i odgłosy. Prawo jednak wszystkie te czynniki uwzględnia i stosowane są wobec nich inne normy.

4. Uwaga wniesiona przez P. Krzysztofa Parszuto w dniu 28.01.2011 r.

- 1) Treść uwagi: W związku ze sprawą dotyczącą zmiany sposobu zagospodarowania działki obręb Krosno na KM2 jako działka nr 1/12 o pow. 14,2978 ha, której jestem dzierżawcą, wnioskuję aby na gruntach pozostała funkcja tylko pod uprawy rolnicze, bez możliwości zabudowy (R3). Działka w większości jest klasy 3b i 4a. Uprawiam produkcję roślinną, grunty są okresowo zalewane. Nie zamierzam zmieniać profilu tej produkcji i wiąże z nią dalsze plany życiowe. Zmiana celu przeznaczenia działki uniemożliwi mi dalszą realizację zamierzeń, w którą włożyłem znaczną ilość sił i środków. Nadmieniam, że na podstawie dzierżawy jestem gospodarzem tego terenu oraz posiadam pierwszeństwo jej nabycia. W związku z powyższym uważam, że moje plany dotyczące tej działki mają większe znaczenie niż osób trzecich. Proszę więc o uwzględnienie mojej uwagi i pozostawienie tylko funkcji rolnych na tej działce.
- 2) Rozstrzygnięcie uwagi: Obawy P. K. Parszuto są nieuzasadnione. Dopóki jest Pan dzierżawcą lub może później właścicielem nie ma obowiązku budowy zagrody rolniczej, lecz jest taka możliwość. Nic nie stoi na przeszkodzie, aby jako dzierżawca (a w przyszłości być może jako właściciel) nadal uprawiał rolę. Plan jedynie dopuszcza możliwość lokalizacji zabudowy siedliskowej a nie nakazuje ich realizację. Obecny właściciel Agencja Nieruchomości Rolnych nie zgłosiła uwag do projektu planu.

5. Uwaga wniesiona przez P. Ireneusz Makowskiego w dniu 28.01.2011 r.

- 1) Treść uwagi: W związku ze sprawą dotyczącą zmiany sposobu zagospodarowania działki nr 2/23, której jestem dzierżawcą, wnioskuję aby na gruntach pozostała funkcja tylko pod uprawy rolnicze, bez możliwości zabudowy (R3). Działka w większości jest klasy 3b i 4a. Uprawiam produkcję roślinną, grunty są okresowo zalewane. Nie zamierzam zmieniać profilu tej produkcji i wiąże z nią dalsze plany życiowe. Zmiana celu przeznaczenia działki uniemożliwi mi dalszą realizację zamierzeń, w którą włożyłem znaczną ilość sił i środków. Nadmieniam, że na podstawie dzierżawy jestem gospodarzem tego terenu oraz posiadam pierwszeństwo jej nabycia. W związku z powyższym uważam, że moje plany dotyczące tej działki mają większe znaczenie niż osób trzecich. Proszę więc o uwzględnienie mojej uwagi i pozostawienie tylko funkcji rolnej na tej działce.
- 2) Rozstrzygnięcie uwagi: Obawy P. I. Makowskiego są nieuzasadnione. Nic nie stoi na przeszkodzie, aby jako dzierżawca (a w przyszłości być może jako właściciel) nadal uprawiał rolę. Plan jedynie dopuszcza możliwość lokalizacji zabudowy siedliskowej a nie nakazuje ich realizację. Obecny właściciel Agencja Nieruchomości Rolnych nie zgłosiła uwag do projektu planu.

6. Uwaga wniesiona przez P. Izabelę Michalak - Łowczak w dniu 03.02.2011 r.

- 1) Treść uwagi: Uwaga dotyczy zapisu na str. 25, § 20, ust.1, pkt. 2) „Ustala się dla hodowli zwierzęcej maksymalnie 150 DPJ” wnoszę o usunięcie tego punktu z planu. Do napisania tej uwagi zmotywowała mnie wiedza jaką uzyskałam dzięki dyskusji publicznej (dnia 21.01.2011 r.) podczas, której wielokrotnie odsyłano mnie do zapoznania się z licznymi ustawami. Istotny jednak sposób tworzenia planu i w.w. punktu oraz naszego (mojego i męża) udziału w nim. Do sporządzenia mpzp wsi Krosno przystąpiono w 2006 r. (uchwała nr XLV/256/06). Jednak dopiero w 2006 r. dowiedzieliśmy się, iż osoby trzecie złożyły wniosek min. innymi ograniczeniu produkcji na RU3 do 50 DPJ, co nas zaskoczyło – został on przez gminę uznany. Na wniosek nasz, innych rolników oraz wstawiennictwu

instytucji rolniczych, w tym wydana opinia przez UWM, wprowadzono zapis o 150 DPJ. Byłoby wszystko w porządku, gdyby nie fakt, że w tamtym czasie rzeczywiście taką ilość indyków a konkretnie indora mieliśmy. Jednak ilość hodowlanych sztuk (w przeliczeniu na DPJ) zmienia się i to często znacząco w zależności od:

- linii (typ lekki, średnio – ciężki, ciężki),
- płci (lżejsze indyczki, cięższe indory). Według Dyrektyw Unijnych przyjmuje się na m²:
- indyczki może być 52 kg,
- indora 58 kg.

Sumując w zależności jaką mamy linię i płć:

- indyczka ok. 4 szt./m², - indor ok. 2,7 szt./m².

Wyraźnie widać, że ilość DPJ zmienia się a ogranicza nas powierzchnia hal produkcyjnych.

Prawo Ochrony Środowiska rzeczywiście jest bardzo restrykcyjne dla działalności rolniczej jaką prowadzimy i szczegółowo określa rodzaje instalacji mogących znacznie zanieczyszczać środowisko (Dz. U. z 2002 r. nr 122, poz. 1055). Rozporządzenie Rady Ministrów z 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. z 2003r. nr 257, poz. 2573 z póź. zm.). Jednak wszystkie te przepisy dotyczą nowo powstających instalacji, a nie już istniejących. Nadmieniam, iż prowadzimy produkcję pod nadzorem Powiatowego Inspektora Weterynarii z zachowaniem obowiązujących nas norm ochrony środowiska i dobrostanu zwierząt. Reasumując – skoro prawo ogólnie krajowe nie ogranicza naszej produkcji tym samym prawo lokalne nie powinno tego robić, dodatkowo wynika to z zapisów w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 2) Rozstrzygnięcie uwagi: Uwaga została odrzucona ze względu na przepisy szczególne oraz konieczność ponownego z RDOŚ.

W odpowiedzi na P. uwagę pragniemy wyjaśnić iż:

- a) Do projektu mpzp w wyznaczonym ustawowo terminie każdy może złożyć wniosek, termin ten wielokrotnie gmina wydłużała na prośbę mieszkańców wsi Krosno.
- b) Wieś Krosno jest wsią o wysokich walorach kulturowych i krajobrazowych, która winna je w pełni wykorzystać w tym dla celów turystyki. Nadmierna hodowla drobiu mogłaby zakłócić planowaną realizację funkcji turystycznej.
- c) Właściwa podstawa prawna jaka ogranicza Rozporządzenie Wojewody Warmińsko Mazurskiego w sprawie OCHK. Cały obszar Wsi Krosno jest jednocześnie obszarem OCHK, na którym wprowadzono zakaz lokalizacji przedsiębiorstw hodowli zwierzęcej do 150 DPJ. Nie jest możliwe zwiększenie tej produkcji właśnie z uwagi na OCHK.
- d) Prawo lokalne uwzględniając wszystkie uwarunkowania łączy je przede wszystkim z dobrem ogólnospołecznym, dla którego zwiększenie hodowli zwierzęcej mogłoby przyczynić się do pogorszenia warunków życia i właściwego użytkowania terenu i wykorzystania go zgodnie z jego

predyspozycjami. Dlatego też w prawie lokalnym należy dokonywać wyborów przeznaczenia terenu i funkcji, które służą ogólnemu dobru, co czasami wiąże się z wprowadzeniem zakazów i nakazów.

§ 4. Po rozparzeniu uwag wniesionych do projektu planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Krosno gm. Orneta **nie uwzględnia się w części** następujących uwag:

1. Uwaga wniesiona przez P. Bożenę i Krzysztofa Chmiel w dniu 28.01.2011 r.

- 1) Treść uwagi: Wnoszę o umożliwienie na każdej z w/w działek postawienia zagrody siedliskowej z przeznaczeniem powierzchni do 1 ha, co pozwoli na realizację zamierzeń powiązanych z agroturystyką. Mając na uwadze dobrą komunikację, malowniczy teren oraz zasób dóbr kultury planuję zagospodarowanie moich gruntów pod działania agroturystyczne i produkcję roślinną.
- 2) Rozstrzygnięcie uwagi: Obecnie teren, o którym mowa jest przeznaczony pod rezerwę obwodnicy miasta Orneta w ciągu drogi wojewódzkiej, co jest uwzględnione w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gm. Orneta. Przebieg jej jednak nie jest jeszcze jednoznacznie ustalony. Po rozstrzygnięciu problematyki związanej z lokalizacją obwodnicy miasta część terenów zostanie uwolniona i będzie można uzupełnić ich zagospodarowanie. Na terenie pozostałym uwzględniono pani wniosek.

2. Uwaga wniesiona przez P. Jana Kołkowskiego w dniu 10.02.2011 r. Nie uwzględniono pkt.: 1, 4, 6, 14; uwzględniono w części pkt. 7,9:

- 1) Treść uwag odrzuconych: pkt. 1) Ponawiam prośbę o dopuszczenie możliwości budowy przyzagrodowych siłowni wiatrowych. pkt. 4) Wnoszę ponownie o dopuszczenie 10° pochylenia dachu dla budynków gospodarczych, ponieważ takie budynki przy zachowaniu zrównoważonej kolorystyki nie upośledzają estetyki krajobrazu natomiast poszerzony zostanie wachlarz dostępnych na rynku konstrukcji dając możliwość zaoszczędzenia w trakcie budowy do kilkudziesięciu tysięcy złotych. pkt. 6) Wprowadzenie na wszystkich terenach RM zapisów umożliwiających wprowadzenie działalności rzemieślniczej oraz usługowo - produkcyjnej. Pkt. 14) Proszę ponownie o wprowadzenie zapisów ograniczających możliwość realizacji odwiertów głębinowych na terenie wsi.

2) Rozstrzygnięcie uwag odrzuconych:

- a) adn. do pkt. 1 - Odrzucona. Teren objęty jest OCHK. Takie przedsięwzięcie wymagałoby ponownego uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Przy sporządzaniu projektu planu podczas jego uzgadnianiu z instytucjami nie zgłoszono potrzeby lokalizacji przydomowych elektrowni wiatrowych. Pomysł ten wpłynął dopiero na etapie składania uwag. z tego też względu niniejszy punkt zostaje oddalony,
- b) adn. do pkt. 4 - Odrzucony. Uwaga co do dopuszczania 10° kąta nachylenia dachu jest bezzasadna. Projekt planu dopuszcza na terenie obrębu Krosno poza obszarami objętymi strefami konserwatorskimi dachy o nachyleniu min. 15°. Ze względu na uwarunkowania historyczno - kulturowe oraz ład przestrzenny, a także na posiadane już uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków uwagę postanowiono oddalić,
- c) adn. do pkt. 6. odrzucony. Projekt uchwały dopuszcza w ramach funkcji RM działalność rzemieślniczą i usługową, a także budowę obiektów służących do prowadzenia gospodarki rolnej.

Wprowadzenie funkcji produkcyjnej nie związanej z rolnictwem wprowadziło chaos przestrzenny i funkcjonalny.

- d) adn. do pkt. 14. Odrzucony. Ograniczenia możliwości realizacji odwiertów głębinowych zabezpieczają przepisy odrębne.
- 3) Treść uwag odrzuconych częściowo: pkt. 7 Ponownie proszę o dopuszczenie na wszystkich terenach, gdzie opuszcza się zabudowę stosowania wszystkich tradycyjnie występujących typów dachów: dwuspadowego, naczółkowego, mansardowego oraz łamanego. pkt. 9 Wnoszę o ochronę widoku kościoła łącznie z wyłączeniem oraz możliwości zalesienia "wizury" od strony kapliczki świętego Jerzego łącznie z zaleceniami usunięcia zakrzewień powstałych na tle kościoła nad rzeką. (w załączeniu zdjęcie).
- 4) Rozstrzygnięcie uwag odrzuconych częściowo:
- a) adn. do pkt. 7. Uwzględniony częściowo. Poza obszarami objętymi strefami konserwatorskimi dopuszczono większy katalog typów dachów,
- b) adn. do pkt 9. Uwzględniony częściowo. Rozszerzono strefę ochrony krajobrazu kulturowego obejmując nią wskazaną kapliczkę świętego Jerzego. Widok kościoła jest objęty ochroną konserwatorską wraz z otaczającą go zielenią. W strefie ochrony krajobrazu kulturowego oprócz obiektów, układów ulic, itp. ochrania się również zielen i ukształtowanie terenu. Wszystkie te składniki razem tworzą krajobraz kulturowy. Wycięcie zatem roślinności musi się odbyć pod nadzorem i zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 5. W trakcie II wyłożenia w dniach 14 kwietnia do 06 maja 2011 roku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Krosno gm. Orneta zgłoszono 3 uwagi, które uwzględniono.

1. Uwaga wniesiona przez P. Krzysztofa Michałaka w dniu 10.05.2011 r.

- 1) Treść uwagi: Uwaga dotyczy Zapisu na str. 25, §20, ust. 11, pkt. 7 c) "...Przy hodowli obowiązuje realizacja zbiorników na nieczystości płynne oraz szczelna płyta na nawóz". Zapis ten nakazuje budowę w/w obiektów bez względu na wielkość produkcji. W świetle obowiązujących przepisów prawa obiekty te są wymagane jedynie powyżej określonej wielkości produkcji zwierzęcej jak również na ściśle określonych terenach.
- 2) Rozstrzygnięcie uwagi: Uwagę uwzględniono. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący aktem prawa miejscowego winien regulować również kwestię rozwiązań dotyczących unieszkodliwiania odpadów i nieczystości płynnych, tak też poczyniono po konsultacji z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska. Nie mniej jednak wielokrotne interwencje zainteresowanej strony postępowania procedury przedmiotowego projektu planu skłoniły Organ Wykonawczy do ponownego przeanalizowaniu owej problematyki. W tego oraz na podstawie telefonicznej konsultacji z RDOŚ postanowiono przychylić się do prośby zainteresowanego i uwagę uwzględniono opierając się na zasadzie, że miejscowy plan zagospodarowania miejscowego jako akt prawa służący przede wszystkim ogólnemu dobru mieszkańców winien w ramach możliwości dopuszczonych prawem uwzględniać ich potrzeby.

2. Uwaga wniesiona przez P. Krzysztofa Michalaka w dniu 10.05.2011 r.

- 1) Treść uwagi: Uwaga dotyczy Zapisu na str. 25, §20, ust. 11, pkt. 2 c) "Ustala się dla chowu i hodowli zwierzęcej maksymalnie 150 DJP". Wnoszę o usunięcie tego punktu z planu. Zapis ten nie ma potwierdzenia w obowiązującym prawie. Na tym terenie obowiązuje wykonanie raportu oddziaływania na środowisko, który jest czynnikiem decydującym o wielkości produkcji."
- 2) Rozstrzygnięcie uwagi: Uwagę uwzględniono. Faktycznie, zgodnie z obowiązującym na terenie tym, przy obecnie prowadzonej działalności gospodarczej będzie obowiązywało wykonanie raportu oddziaływania na środowisko, który jednoznacznie określi przysługująca wielkość gospodarstwa ściśle określając liczę jednostek (DJP) oraz zasady ochrony środowiska. Umieszczenie zatem tego ograniczenia nie na tym etapie konieczne a jedynie stanowi wybieganiem zapisem w przyszłość. z uwagi na powyższy stan prawny i zainteresowanie właściciela nieruchomości, której uwaga dotyczy postanowiono przychylić się do prośby zainteresowanego i zapis, co do którego powstały wątpliwości, usunąć pozostawiając tę kwestię do ustalenia w późniejszym etapie.

3. Uwaga wniesiona przez P. Andrzeja Gierlofa w dniu 12.05.2011 r.

- 1) Treść uwagi: Wnoszę następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Krosno w gm. Orneta:
 - a) usunięcie zapisu zakazującego lokalizacji elektrowni wiatrowych na obszarze objętym projektem planu,
 - b) usunięcie zapisu ograniczającego wysokość produkcji rolnej do 150 DPJ na terenie działki nr 2/25 (baza budynkowa byłego PGR).

Proszę o analizę powyższych uwag i uwzględnienie ich przy korekcie projektu planu po wyłożeniu do publicznego wglądu.

- 2) Rozstrzygnięcie uwag:
 - a) uwagę uwzględniono. Faktycznie, zgodnie z obowiązującym na terenie tym, przy obecnie prowadzonej działalności gospodarczej będzie obowiązywało wykonanie raportu oddziaływania na środowisko, który jednoznacznie określi przysługująca wielkość gospodarstwa ściśle określając liczę jednostek (DJP) oraz zasady ochrony środowiska. Umieszczenie zatem tego ograniczenia nie na tym etapie konieczne a jedynie stanowi wybieganiem zapisem w przyszłość. Z uwagi na powyższy stan prawny i zainteresowanie właściciela nieruchomości, której uwaga dotyczy postanowiono przychylić się do prośby zainteresowanego i zapis, co do którego powstały wątpliwości, usunąć pozostawiając tę kwestię do ustalenia w późniejszym etapie.
 - b) uwagę uwzględniono. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący aktem prawa miejscowego winien regulować również kwestię rozwiązań dotyczących unieszkodliwiania odpadów i nieczystości płynnych, tak też poczyniono po konsultacji z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska. Nie mniej jednak wielokrotne interwencje zainteresowanej strony postępowania procedury przedmiotowego projektu planu skłoniły Organ Wykonawczy do ponownego przeanalizowaniu owej problematyki. W wyniku tego oraz na podstawie telefonicznej konsultacji z RDOŚ postanowiono przychylić się do prośby zainteresowanego i uwagę uwzględniono opierając się na zasadzie, że miejscowy plan zagospodarowania

przestrzennego może, ale nie musi regulować tej kwestii w sposób szczegółowy odsyłając tym samym do aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XV/113/11
Rady Miejskiej w Ornecie
z dnia 28 grudnia 2011 r.

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

Dotyczy:

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Orneta oraz zasadach ich finansowania dla **MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBREBU GEODEZYJNEGO KROSNO GM. ORNETA**

na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami).

I. Rodzaje inwestycji związanych z realizacją planu w ciągu 5 lat:

1. wydzielenie geodezyjne - 30.000,- zł.
2. koszt wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej i przepompowni – 590.000,- zł.
3. koszt wybudowania sieci wodociągowej – 368.666,- zł.
4. koszt wybudowania infrastruktury drogowej - 1.510.000,- zł.
5. koszt sporządzenia map do celów opracowania mpzp - 31.280,- zł.

Razem = 2.498.666,- zł.

II. Wydatki roczne na realizację infrastruktury technicznej:

1. rok 2012 – 499.733,- zł.
2. rok 2013 – 499.733,- zł.
3. rok 2014- 499.733,- zł.
4. rok 2015 – 499.733,- zł.
5. rok 2016 – 499.733,- zł.

Razem = 2.498.666,- zł.

III. Uzasadnienie

W ramach procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO KROSNO GM. ORNETA sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Dokument jest dostępny w Urzędzie Miejskim w Ornece.