



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 17 lutego 2012 r.

Poz. 769

UCHWAŁA NR XV/139/2011 RADY GMINY GIETRZWAŁD

z dnia 28 grudnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych położonych nad jeziorem Wulpińskim w obrębie Unieszewo gmina Gietrzwałd.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 Nr 80 poz. 717, z 2004, Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2008 Nr 123 poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 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) oraz 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, zmiany: Dz. U. z 2002 Nr 23, poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005 Nr 172, poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 Nr 17, poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 Nr 48 poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 106 poz. 675 i Nr 40 poz. 230, z 2011 r. Nr 21 poz. 113, Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 217 poz. 1281) Rada Gminy Gietrzwałd, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych położonych nad jeziorem Wulpińskim w obrębie Unieszewo gmina Gietrzwałd”, zwaną dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXXVII/397/2009 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych położonych nad J. Wulpińskim w Gminie Gietrzwałd oraz w Uchwale Nr XLVII/521/10 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 9 listopada 2010 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych położonych nad J. Wulpińskim w Gminie Gietrzwałd.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

1. z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
2. z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych położonych nad jeziorem Wulpińskim w obrębie Unieszewo gmina Gietrzwałd”;
3. z rozstrzygnięcia w sprawie zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Rozdział I.

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
 - MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - UT – tereny zabudowy usług turystycznych,
 - R – tereny rolnicze,
 - ZPK – tereny zieleni urządzonej parku objętego ochroną konserwatorską,
 - ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - ZN – tereny zieleni naturalnej,
 - KP – tereny parkingu publicznego,
 - KD – tereny dróg publicznych,
 - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - Kpj – tereny ciągów pieszo-jezdnych;
 - Kpr – tereny ciągów pieszo-rowerowych,
 - TI – tereny urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 8) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku adaptowanym – należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, budynki adaptowane mogą podlegać rozbiórce i odbudowie, rozbudowie oraz nadbudowie łącznie ze zmianą funkcji o ile ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego nie stanowią inaczej;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku, w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość budynku od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 7) tymczasowym sposobie zagospodarowania i użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu do czasu wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami planu;
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 9) usługach turystycznych – należy przez to rozumieć usługi określone w przepisach o usługach turystycznych;
- 10) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek łącznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej;
- 11) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej z elementami konstrukcyjnymi i mocowaniem nie będący szyldem, elementem systemu informacji gminnej lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 12) szyldzie – należy przez to rozumieć płaską, jednostronną tablicę przedstawiającą logo i nazwę firmy bądź informację o prowadzonej działalności gospodarczej.

§ 6. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic obszaru planu;
- 2) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu określają postulowane rozwiązania:

- 1) oznaczenia liniowych urządzeń infrastruktury technicznej określające ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach budowlanych;
- 2) linie wewnętrznego podziału obrazujące zasadę podziału na działki budowlane, mogące podlegać niewielkim zmianom pod warunkiem zachowania zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu.

§ 7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem.

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 niniejszych ustaleń;
- 2) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 3) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 5) ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania i użytkowania terenu, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;
- 6) wprowadza się na całym obszarze planu zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

- 7) wprowadza się na całym obszarze planu zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 8) dopuszcza się stosowanie szyldów na budynku o łącznej powierzchni do 3,0 m².

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren planu położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, w stosunku do którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 147 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki (Dz. Urz. Woj. Warm-Maz Nr 179 poz. 2632), w tym w szczególności następujące zakazy:
 - a) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,
 - b) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.) z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - c) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
 - d) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
 - e) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
 - f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,
 - g) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,
 - h) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;
- 2) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) w przypadku realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy przeprowadzić wymagane przepisami prawa procedury administracyjne i uzyskać odpowiednie decyzje oraz pozwolenia;
- 4) na terenie planu mogą występować złożone i skomplikowane warunki gruntowe w związku z czym przed rozpoczęciem prac projektowych należy ustalić geotechniczne warunki posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla całego terenu ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;
- 6) na całym terenie obowiązuje zakaz utwardzania dróg publicznych, wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, pieszo-rowerowych i parkingów żużlem i gruzem budowlanym.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:

- 1) na terenie planu zlokalizowane są następujące obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oznaczone na rysunku planu:
 - a) park krajobrazowy – wpisany do rejestru zabytków nieruchomych pod numerem A-1746 – zlokalizowany w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem ZPK.01 (obręb: Unieszewo, miejscowość: Barwiny, działka nr 6/18);

- b) kapliczka przydrożna – wpisana do Wojewódzkiej ewidencji zabytków – zlokalizowana w północno-wschodniej części planu na terenie elementarnym oznaczonym symbolem Kpr.01 (obręb: Unieszewo, miejscowość: Barwiny, działka nr 14/4);
- c) dwa stanowiska archeologiczne – ujęte w systemie AZP – zlokalizowane na terenach elementarnych oznaczonych symbolami ZP.05 i ML.10 (obręb: Unieszewo, miejscowość: Barwiny, odpowiednio działki nr 6/35 i 6/80):

Nr obszaru	Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na obszarze	Funkcja obiektu	Bliższa chronologia
25-60	I	31	śląd osadnictwa	neolit
26-60	III	18	śląd osadnictwa	nowożytny

- 2) w odniesieniu do obszaru wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości obowiązują następujące zasady:
- w obrębie parku obowiązuje ochrona układu przestrzennego i historycznego sposobu zagospodarowania, ochrona zabytkowego drzewostanu, ochrona historycznych elementów małej architektury tj. ogrodzenia i in.,
 - w obrębie parku zakazuje się zmian układu przestrzennego (aleje, nasadzenia, kwatery), wycinki starodrzewia, likwidacji historycznych elementów małej architektury,
 - wszelkie prace inwestycyjne dotyczące parku należy poprzedzić właściwą dokumentacją konserwatorską, prowadzącą do określenia uwarunkowań historycznych i możliwości dalszego użytkowania,
 - wszelkie prace prowadzone w obrębie parku należy poprzedzić uzyskaniem pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na ich prowadzenie;
- 3) w odniesieniu do obiektu wpisanego do Wojewódzkiej ewidencji zabytków wszelkie prace konserwatorskie i roboty budowlane oraz umieszczanie szyldów i innych tablic wymagają uzyskania uzgodnienia lub pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie;
- 4) w odniesieniu do obszarów stanowiska archeologicznych ujętych w systemie AZP w przypadku realizowania inwestycji na obszarach stanowisk archeologicznych prace ziemne należy poprzedzić weryfikacyjnymi sondażowymi badaniami archeologicznymi, na które należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie.
4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- w granicach planu przestrzenią publiczną są tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KD oraz tereny parkingu publicznego oznaczonego symbolem KP;
 - zasady umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach i warunkach określonych przez zarządców i dysponentów sieci;
 - ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne jako podziemne;
 - w przypadkach uzasadnionych wymogami technicznymi oraz w przypadkach wystąpienia kolizji dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ciągi komunikacyjne na działkach stanowiących własność osób trzecich, za ich zgodą, bez konieczności zmiany niniejszego planu;
 - w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - zaopatrzenie w wodę z istniejącego gminnego ujęcia wody w Unieszewie poprzez projektowaną sieć wodociągowej na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - nie dopuszcza się rozwiązań tymczasowych w postaci indywidualnych ujęć wody,

- c) do czasu budowy sieci wodociągowej adaptuje się istniejące indywidualne ujęcie wody zaopatrujące istniejącą zabudowę zagrodową;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej i dalej do oczyszczalni ścieków w Olsztynie,
 - b) nie dopuszcza się rozwiązań tymczasowych w postaci zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - c) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej adaptuje się istniejący zbiornik bezodpływowy obsługujący istniejącą zabudowę zagrodową;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzić zgodnie z przepisami prawa wodnego oraz przepisami dotyczącymi ochrony środowiska do najbliższego rowu melioracyjnego lub istniejącego zbiornika wodnego i dalej w kierunku zlewni właściwej dla danego terenu po wcześniejszym przeprowadzeniu procedur administracyjnych wymaganych przepisami prawa i uzyskaniu odpowiednich decyzji i pozwoleń,
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym: stację transformatorową SN/nN 15/0,4 kV, sieć średniego napięcia SN 15 kV i sieć niskiego napięcia nN 0,4 kV,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci energetycznej będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców ustalonych przez dysponenta sieci,
 - c) sieć energetyczną należy prowadzić w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne z lokalizacją szafek złączowo-pomiarowych na granicy z działką budowlaną,
 - d) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach ustalonych przez dysponenta sieci elektroenergetycznej,
 - e) przystąpienie do budowy sieci elektroenergetycznych będzie wymagało wykonania docelowej niwelacji terenu w obrębie projektowanych urządzeń elektroenergetycznych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz będzie następowało na zasadach i warunkach ustalonych przez dysponenta sieci z projektowanej sieci gazowej w przypadku uzyskania odpowiednich wskaźników opłacalności ekonomicznej,
 - b) dopuszcza się przebudowę kolizyjnych odcinków sieci gazowej na zasadach i warunkach ustalonych przez dysponenta sieci;
- 10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
- a) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne lub zieleń, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
 - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na warunkach i zasadach ustalonych przez dysponenta sieci;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych;

12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

- a) gromadzenie odpadów stałych w granicach własnych działki zgodnie z zasadami określonymi w gminnym programie gospodarki odpadami,
- b) zakaz utylizacji odpadów w granicach własnych działki.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) główną sieć komunikacyjną w granicach planu łączącą obszar planu z terenami sąsiednimi stanowi przebiegająca z zachodu na wschód gminna droga publiczna oznaczona symbolem KD.01 powiązana z istniejącą drogą powiatową Nr 1372N Unieszewo-Dorotowo-Ruś-Bartąg-Olsztyn Jaroty;
- 2) powiązanie poszczególnych terenów elementarnych z drogą publiczną KD.01 powinno następować poprzez istniejącą drogę publiczną oznaczoną symbolem KD.02 i drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych mówią inaczej.

7. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) realizacja zbiorczej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

8. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zalicza się boiska i inne obiekty oraz urządzenia służące uprawianiu sportu i rekreacji realizowane na terenach oznaczonych symbolami ZP.04, ZP.05 oraz ZP.06;

9. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział II.

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

§ 8. Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
ML.01	<p>Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy i garażowy; 3) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m² ; 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od linii rozgraniczających teren elementarny: od strony drogi oznaczonej symbolem KD.01 – 8,0 m, od strony dróg oznaczonych symbolami KDW.03 i KDW.04 – 6,0 m, od strony lasu – 12,0 m; 5) wysokość posadowienia poziomu parteru budynków mierzona po obrysie elewacji – nie wyżej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu i nie wyżej niż 1,2 m w odniesieniu do najniższego punktu istniejącego terenu; 6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru: dla budynku rekreacji indywidualnej – dwie kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze jednak nie więcej niż 9,0 m, a dla budynku gospodarczego i garażowego – nie więcej niż 6,0 m; 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale 30-45 stopni, kryte dachówką w odcieniach czerwieni lub brązu; 8) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,15; 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 75% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 10) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki; 11) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 12) wjazdy na nowo wydzielone działki należy zlokalizować w powiązaniu z drogą oznaczoną symbolem KDW.04 bez możliwości podłączenia do drogi oznaczonej symbolem KD.01.
ML.02	<p>Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy i garażowy ; 3) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2500 m² ;

	<p>4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od linii rozgraniczających teren elementarny: od strony drogi oznaczonej symbolem KD.01 – 8,0 m, od strony drogi oznaczonej symbolem KDW.02 – 6,0 m;</p> <p>5) wysokość posadowienia poziomu parteru budynków mierzona po obrysie elewacji – nie wyżej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu i nie wyżej niż 1,2 m w odniesieniu do najniższego punktu istniejącego terenu;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru: dla budynku rekreacji indywidualnej – dwie kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze jednak nie więcej niż 9,0 m, a dla budynku gospodarczego i garażowego – nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale 30-45 stopni, kryte dachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;</p> <p>8) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,15;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 75% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>10) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki;</p> <p>11) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>12) wjazdy na działki należy zlokalizować w powiązaniu z drogą oznaczoną symbolem KDW.02 bez możliwości podłączenia do drogi oznaczonej symbolem KD.01.</p>
ML.03	<p>Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa.</p> <p>1) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy i garażowy ;</p> <p>3) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2100 m² ;</p> <p>4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od linii rozgraniczających teren elementarny: od strony drogi oznaczonej symbolem KD.01 – 8,0 m, od strony drogi oznaczonej symbolem KDW.02 – 6,0 m;</p> <p>5) wysokość posadowienia poziomu parteru budynków mierzona po obrysie elewacji – nie wyżej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu i nie wyżej niż 1,2 m w odniesieniu do najniższego punktu istniejącego terenu;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru: dla budynku rekreacji indywidualnej – dwie kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze jednak nie więcej niż 9,0 m, a dla budynku gospodarczego i garażowego – nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale 30-45 stopni, kryte dachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;</p> <p>8) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,15;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 75% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>10) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki;</p> <p>11) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>12) wjazdy na działki należy zlokalizować w powiązaniu z drogą oznaczoną symbolem KDW.02 bez możliwości podłączenia do drogi oznaczonej symbolem KD.01.</p>
ML.04 ML.07	<p>Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa.</p> <p>1) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy i garażowy ;</p> <p>3) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1400 m² , minimalna szerokość frontu działki – 24,0 m;</p> <p>4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od linii rozgraniczających teren elementarny: od strony drogi oznaczonej symbolem KD.01 – 8,0 m, od strony drogi oznaczonej symbolem KDW.05 – 6,0 m;</p> <p>5) wysokość posadowienia poziomu parteru budynków mierzona po obrysie elewacji – nie wyżej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu i nie wyżej niż 1,2 m w odniesieniu do najniższego punktu istniejącego terenu;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru: dla budynku rekreacji indywidualnej – dwie kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze jednak nie więcej niż 9,0 m, a dla budynku gospodarczego i garażowego – nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale 30-45 stopni, kryte dachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;</p> <p>8) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,20;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>10) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki;</p> <p>11) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>12) wjazdy na działki należy zlokalizować w powiązaniu z drogą oznaczoną symbolem KDW.05 bez możliwości podłączenia do drogi oznaczonej symbolem KD.01.</p>
ML.05	<p>Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej.</p>

	<p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy i garażowy ; 3) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1900 m² , minimalna szerokość frontu działki – 26,0 m; 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od linii rozgraniczających teren elementarny: od strony drogi oznaczonej symbolem KD.01 – 8,0 m, od strony drogi oznaczonej symbolem KDW.05 – 6,0 m, od strony lasu – 12,0 m; 5) wysokość posadowienia poziomu parteru budynków mierzona po obrysie elewacji – nie wyżej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu i nie wyżej niż 1,2 m w odniesieniu do najniższego punktu istniejącego terenu; 6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru: dla budynku rekreacji indywidualnej – dwie kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze jednak nie więcej niż 9,0 m, a dla budynku gospodarczego i garażowego – nie więcej niż 6,0 m; 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale 30-45 stopni, kryte dachówką w odcieniach czerwieni lub brązu; 8) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,20; 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 10) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki; 11) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 12) wjazdy na działki należy zlokalizować w powiązaniu z drogą oznaczoną symbolem KDW.05 bez możliwości podłączenia do drogi oznaczonej symbolem KD.01.
ML.06	<p>Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy i garażowy ; 3) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2500 m² , minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m; 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od linii rozgraniczających teren elementarny: od strony drogi oznaczonej symbolem KD.01 – 8,0 m; 5) wysokość posadowienia poziomu parteru budynków mierzona po obrysie elewacji – nie wyżej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu i nie wyżej niż 1,2 m w odniesieniu do najniższego punktu istniejącego terenu; 6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru: dla budynku rekreacji indywidualnej – dwie kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze jednak nie więcej niż 9,0 m, a dla budynku gospodarczego i garażowego – nie więcej niż 6,0 m; 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale 30-45 stopni, kryte dachówką w odcieniach czerwieni lub brązu; 8) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,15; 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 75% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 10) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki; 11) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
ML.08 ML.09	<p>Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy i garażowy ; 3) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1200 m² , minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m; 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od linii rozgraniczających teren elementarny: od strony drogi oznaczonej symbolem KD.01 – 8,0 m, od strony drogi oznaczonej symbolem KDW.05 – 6,0 m, od strony lasu – 12,0 m; 5) wysokość posadowienia poziomu parteru budynków mierzona po obrysie elewacji – nie wyżej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu i nie wyżej niż 1,2 m w odniesieniu do najniższego punktu istniejącego terenu; 6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru: dla budynku rekreacji indywidualnej – dwie kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze jednak nie więcej niż 9,0 m, a dla budynku gospodarczego i garażowego – nie więcej niż 6,0 m; 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale 30-45 stopni, kryte dachówką w odcieniach czerwieni lub brązu; 8) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25; 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 10) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki;

	<p>11) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>12) wjazdy na działki należy zlokalizować w powiązaniu z drogą oznaczoną symbolem KD.W.05 bez możliwości podłączenia do drogi oznaczonej symbolem KD.01.</p>
ML.10	<p>Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej.</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa.</p> <p>1) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy i garażowy;</p> <p>3) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m², dopuszcza się wydzieleni dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających wynoszącej – 10,0 m zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu;</p> <p>4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od linii rozgraniczających teren elementarny: od strony drogi oznaczonej symbolem KD.01 – 8,0 m, od strony lasu – 12,0 m, od projektowanych liniami wewnętrznego podziału dróg – 6,0 m;</p> <p>5) wysokość posadowienia poziomu parteru budynków mierzona po obrysie elewacji – nie wyżej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu i nie wyżej niż 1,2 m w odniesieniu do najniższego punktu istniejącego terenu;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru: dla budynku rekreacji indywidualnej – dwie kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze jednak nie więcej niż 9,0 m, a dla budynku gospodarczego i garażowego – nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale 30-45 stopni, kryte dachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;</p> <p>8) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,15;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 75% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>10) istniejący zbiornik melioracji szczegółowej należy zachować w stanie dotychczasowym ze względu na ważną rolę w systemie odwadniania terenu;</p> <p>11) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki;</p> <p>12) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>13) wjazdy na nowo wydzielone działki należy zlokalizować w powiązaniu z projektowanymi liniami wewnętrznego podziału drogą bez możliwości podłączenia do drogi oznaczonej symbolem KD.01;</p> <p>14) w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obszar podlegający ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 3 niniejszej uchwały.</p>
ML.11 ML.12	<p>Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej.</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa.</p> <p>1) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy i garażowy ;</p> <p>3) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m², dopuszcza się wydzieleni dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających wynoszącej – 10,0 m zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu;</p> <p>4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od linii rozgraniczających teren elementarny: od strony drogi oznaczonej symbolem KD.01 – 8,0 m, od strony drogi oznaczonej symbolem KD.02 – 6,0 m, od projektowanych liniami wewnętrznego podziału dróg – 6,0 m;</p> <p>5) wysokość posadowienia poziomu parteru budynków mierzona po obrysie elewacji – nie wyżej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu i nie wyżej niż 1,2 m w odniesieniu do najniższego punktu istniejącego terenu;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru: dla budynku rekreacji indywidualnej – dwie kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze jednak nie więcej niż 9,0 m, a dla budynku gospodarczego i garażowego – nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale 30-45 stopni, kryte dachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;</p> <p>8) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,15;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 75% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>10) istniejące zbiorniki melioracji szczegółowej na terenie elementarnym oznaczonym symbolem ML.12 należy zachować w stanie dotychczasowym ze względu na ważną rolę w systemie odwadniania terenu;</p> <p>11) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki;</p> <p>12) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>13) wjazdy na nowo wydzielone działki należy zlokalizować w powiązaniu z drogą oznaczoną symbolem KD.02 lub z projektowanymi liniami wewnętrznego podziału drogami bez możliwości podłączenia do drogi oznaczonej symbolem KD.01.</p>
MU.01	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe tj. handel detaliczny, usługi gastronomiczne, baza noclegowa, itp. realizowane jako wbudowane lub w osobnym budynku, zabudowa gospodarcza i garażowa.</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 1) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 2) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2500 m² ; 3) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od linii rozgraniczających teren elementarny: od strony drogi oznaczonej symbolem KD.01 – 8,0 m, od strony drogi oznaczonej symbolem KDW.01 – 6,0 m; 4) wysokość posadowienia poziomu parteru budynków mierzona po obrysie elewacji – nie wyżej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu i nie wyżej niż 1,2 m w odniesieniu do najniższego punktu istniejącego terenu; 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru: dla budynków mieszkalnych i usługowych dwie kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze jednak nie więcej niż 9,0 m, a dla budynku gospodarczego i garażowego – nie więcej niż 6,0 m; 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połąci głównych zawartym w przedziale 30-45 stopni, kryte dachówką w odcieniach czerwieni lub brązu; 7) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,30; 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 9) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny plus 1,2 miejsca postojowego na 3 miejsca noclegowe plus 1,2 miejsca postojowego na 30 m² powierzchni użytkowej usług; 10) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
<p style="text-align: center;">MU.02 MU.03 MU.04</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe tj. handel detaliczny, usługi gastronomiczne, baza noclegowa, itp. realizowane jako wbudowane lub w osobnym budynku, zabudowa gospodarcza i garażowa.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) istniejący budynek adaptowany; 2) część terenu elementarnego oznaczonego symbolem MU.02 położona jest w stu metrowej (100 m) strefie ochrony jeziora Wulpińskiego zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, na obszarze której obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 1 lit. h niniejszej uchwały. 3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 4) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1600 m² ; 5) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od linii rozgraniczających teren elementarny: od strony drogi oznaczonej symbolem KD.01 – 8,0 m, od strony drogi oznaczonej symbolem KDW.01 – 6,0 m; 6) wysokość posadowienia poziomu parteru budynków mierzona po obrysie elewacji – nie wyżej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu i nie wyżej niż 1,2 m w odniesieniu do najniższego punktu istniejącego terenu; 7) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru: dla budynków mieszkalnych i usługowych dwie kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze jednak nie więcej niż 9,0 m, a dla budynku gospodarczego i garażowego – nie więcej niż 6,0 m; 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połąci głównych zawartym w przedziale 30-45 stopni, kryte dachówką w odcieniach czerwieni lub brązu; 9) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,30; 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 11) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny plus 1,2 miejsca postojowego na 3 miejsca noclegowe plus 1,2 miejsca postojowego na 30 m² powierzchni użytkowej usług; 12) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
<p style="text-align: center;">UT.01</p>	<p>Tereny zabudowy usług turystycznych. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych. Przeznaczenie uzupełniające: mieszkanie dla właściciela i obsługi obiektu realizowane jako wbudowane lub w osobnym budynku, zabudowa gospodarcza i garażowa.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) istniejący budynek adaptowany; 2) część terenu elementarnego położona jest w stu metrowej (100 m) strefie ochrony jeziora Wulpińskiego zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, na obszarze której obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 1 lit. h niniejszej uchwały. 3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 4) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1,0 ha; 5) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od linii rozgraniczających teren elementarny: od strony drogi oznaczonej symbolem KD.01 – 8,0 m, od strony drogi oznaczonej symbolem KDW.01 – 6,0 m, od strony jeziora – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 6) wysokość posadowienia poziomu parteru budynków mierzona po obrysie elewacji – nie wyżej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu i nie wyżej niż 1,2 m w odniesieniu do najniższego punktu istniejącego terenu;

	<p>7) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru: dla budynków mieszkalnych i usługowych – dwie kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze jednak nie więcej niż 10,0 m, a dla budynku gospodarczego i garażowego – nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 30-45 stopni, kryte dachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;</p> <p>9) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,15;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>11) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1,1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny plus 1,1 miejsca postojowego na 3 miejsca noclegowe plus 1,1 miejsca postojowego na 30 m² powierzchni użytkowej usług;</p> <p>12) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>13) wjazdy na działki należy zlokalizować w powiązaniu z drogą oznaczoną symbolem KDW.01 bez możliwości podłączenia do drogi oznaczonej symbolem KD.01;</p> <p>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p>UT.02</p>	<p>Tereny zabudowy usług turystycznych. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych, w tym budynki związane z funkcjonowaniem przystani wodnej położonej w bezpośrednim sąsiedztwie (poza granicami planu) tj. bosmanat, sanitariaty, szklarnia, hangary, itp. Przeznaczenie uzupełniające: mieszkanie dla właściciela i obsługi obiektu realizowane jako wbudowane lub w osobnym budynku, zabudowa gospodarcza i garażowa.</p> <p>1) istniejące budynki adaptowane;</p> <p>2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>3) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 5000 m² ;</p> <p>4) wysokość posadowienia poziomu parteru budynków mierzona po obrysie elewacji – nie wyżej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu i nie wyżej niż 1,2 m w odniesieniu do najniższego punktu istniejącego terenu;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru: dla budynku hotelowego – trzy kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze jednak nie więcej niż 12,0 m, dla budynków mieszkalnych i usługowych – dwie kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze jednak nie więcej niż 10,0 m, dla budynku gospodarczego i garażowego – nie więcej niż 6,0 m, dla pozostałych budynków związanych z funkcjonowaniem przystani wodnej – nie więcej niż 10,0 m;</p> <p>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 30-45 stopni, kryte dachówką w odcieniach czerwieni lub brązu, dla budynku hotelowego i usługowych dopuszcza się zastosowanie tarasów dachowych;</p> <p>7) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,15;</p> <p>8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>9) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1,1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny plus 1,1 miejsca postojowego na 3 miejsca noclegowe plus 1,1 miejsca postojowego na 30 m² powierzchni użytkowej usług;</p> <p>10) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p>UT.03</p>	<p>Tereny zabudowy usług turystycznych. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych. Przeznaczenie uzupełniające: mieszkanie dla właściciela i obsługi obiektu realizowane jako wbudowane lub w osobnym budynku, zabudowa gospodarcza i garażowa.</p> <p>1) istniejące budynki adaptowane;</p> <p>2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>3) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 5000 m² ;</p> <p>4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od linii rozgraniczających teren elementarny: od strony drogi oznaczonej symbolem KD.01 – 8,0 m;</p> <p>5) wysokość posadowienia poziomu parteru budynków mierzona po obrysie elewacji – nie wyżej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu i nie wyżej niż 1,2 m w odniesieniu do najniższego punktu istniejącego terenu;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru: dla budynków mieszkalnych i usługowych – dwie kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze jednak nie więcej niż 10,0 m, a dla budynku gospodarczego i garażowego – nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 30-45 stopni, kryte dachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;</p> <p>8) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,15;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>10) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1,1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny plus 1,1 miejsca postojowego na 3 miejsca noclegowe plus 1,1 miejsca postojowego na 30 m² powierzchni użytkowej usług;</p> <p>11) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>

<p>UT.04 UT.05</p>	<p>Tereny zabudowy usług turystycznych. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych. Przeznaczenie uzupełniające: mieszkanie dla właściciela i obsługi obiektu realizowane jako wbudowane lub w osobnym budynku, budynki basenu, odnowy biologicznej, itp., zabudowa gospodarcza i garażowa, urządzenia i obiekty sportu oraz rekreacji.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 2) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 5000 m², dopuszcza się wydzieleni dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających wynoszącej – 10,0 m zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu; 3) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od linii rozgraniczających teren elementarny: od strony drogi oznaczonej symbolem KD.02 – 6,0 m, od strony lasu – 12,0 m, od projektowanych liniami wewnętrznego podziału dróg – 6,0 m; 4) wysokość posadowienia poziomu parteru budynków mierzona po obrysie elewacji – nie wyżej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu i nie wyżej niż 1,2 m w odniesieniu do najniższego punktu istniejącego terenu; 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru: dla budynków usługowych – trzy kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze jednak nie więcej niż 12,0 m, dla budynków mieszkalnych – dwie kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze jednak nie więcej niż 10,0 m, dla budynku gospodarczego i garażowego – nie więcej niż 6,0 m, dla pozostałych budynków – nie więcej niż 10,0 m; 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 30-45 stopni, kryte dachówką w odcieniach czerwieni lub brązu; 7) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,30; 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 9) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1,1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny plus 1,1 miejsca postojowego na 3 miejsca noclegowe plus 1,1 miejsca postojowego na 30 m² powierzchni użytkowej usług; 10) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi; 12) dopuszcza się łączenie działek budowlanych wyznaczonych na rysunku planu - w przypadku łączenia działek obowiązują zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla pojedynczej działki budowlanej.
<p>R.01</p>	<p>Tereny rolnicze. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze. Przeznaczenie uzupełniające: usługi agroturystyczne.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dopuszcza się lokalizację jednego siedliska zabudowy zagrodowej; 2) zabudowę zagrodową należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 3) zabudowę zagrodową składającą się maksymalnie z 1 budynku mieszkalnego i 2 budynków gospodarczych należy kształtować w granicach prostokątnego podwórza o powierzchni nie większej niż 2000 m² i proporcjach typowych dla regionalnej zabudowy siedliskowej; 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od linii rozgraniczających teren elementarny: od strony drogi oznaczonej symbolem KD.01 – 8,0 m, od strony drogi oznaczonej symbolem KDW.03 – 6,0 m; 5) wysokość posadowienia poziomu parteru budynków mierzona po obrysie elewacji – nie wyżej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu i nie wyżej niż 1,2 m w odniesieniu do najniższego punktu istniejącego terenu; 6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru: dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze jednak nie więcej niż 9,0 m, a dla budynków gospodarczych – nie więcej niż 7,0 m; 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35-45 stopni, kryte dachówką w odcieniach czerwieni; 8) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,20; 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 10) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki; 11) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 12) wjazd na teren należy zlokalizować w powiązaniu z drogą oznaczoną symbolem KDW.03 bez możliwości podłączenia do drogi oznaczonej symbolem KD.01; 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
<p>ZPK.01</p>	<p>Tereny zieleni urządzonej parku objętego ochroną konserwatorską. W granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obszar podlegający ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 3 niniejszej uchwały.</p>
<p>ZP.01</p>	<p>Tereny zieleni urządzonej.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dopuszcza się powiązanie przestrzenne z terenem zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonym symbolem MU.03; 2) należy zachować istniejący drzewostan; 3) dopuszcza się prowadzenie prac porządkujących i sanitarnych;

	<p>4) obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury;</p> <p>5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>6) dopuszcza się urządzenie ciągów komunikacji pieszej i rowerowej.</p>
ZP.02	<p>Tereny zieleni urządzonej.</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona – projektowana, obiekty małej architektury, platforma widokowa.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: parterowy budynek gastronomiczny, nie dopuszcza się lokalizacji funkcji mieszkaniowej.</p> <p>1) dopuszcza się lokalizację jednego budynku usługowego przeznaczonego do prowadzenia działalności gastronomicznej;</p> <p>2) budynek należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>3) w przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego obowiązuje minimalna odległość zabudowy od strony drogi oznaczonej symbolem KD.01 wynosząca 8,0 m od linii rozgraniczającej teren elementarny;</p> <p>4) wysokość posadowienia poziomu parteru budynku gastronomicznego mierzona po obrysie elewacji – nie wyżej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu i nie wyżej niż 1,2 m w odniesieniu do najniższego punktu istniejącego terenu;</p> <p>5) maksymalna wysokość budynku gastronomicznego mierzona od poziomu parteru – jedna kondygnacja nadziemna jednak nie więcej niż 5,0 m;</p> <p>6) geometria dachu budynku gastronomicznego – dach jednospadowy lub dwuspadowy o nachyleniu połaci do 5 stopni, kryty materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni lub brązu - dopuszcza się wykorzystanie stropodachu jako widokowego tarasu dachowego przeznaczonego na cele wypoczynkowe – konsumpcyjne, w przypadku realizacji tarasu dachowego rodzaju pokrycia dachu oraz kolorystyki nie ustala się;</p> <p>7) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,03;</p> <p>8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 90% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>9) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach terenu elementarnego lub na działkach do których inwestor posiada tytuł prawny;</p> <p>10) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>11) dopuszcza się urządzenie ciągów komunikacji pieszej i rowerowej;</p> <p>12) teren należy urządzić zielenią niską.</p>
ZP.03	<p>Tereny zieleni urządzonej.</p> <p>1) należy zachować istniejący drzewostan;</p> <p>2) dopuszcza się prowadzenie prac porządkujących i sanitarnych;</p> <p>3) dla fragmentu terenu elementarnego położonego w stu metrowej (100 m) strefie ochrony jeziora Wulpińskiego ustala się zakaz zabudowy, na pozostałym terenie obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem lokalizacji obiektów małej architektury;</p> <p>4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>5) dopuszcza się urządzenie ciągów komunikacji pieszej i rowerowej;</p> <p>6) dopuszcza się urządzenie boisk i innych obiektów oraz urządzeń służących uprawianiu sportu i rekreacji.</p>
ZP.04 ZP.05 ZP.06	<p>Tereny zieleni urządzonej.</p> <p>1) należy zachować istniejący drzewostan;</p> <p>2) dopuszcza się prowadzenie prac porządkujących i sanitarnych;</p> <p>3) obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów realizowanych jako inwestycje celu publicznego;</p> <p>4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>5) dopuszcza się urządzenie ciągów komunikacji pieszej i rowerowej;</p> <p>6) dopuszcza się urządzenie boisk i innych obiektów oraz urządzeń służących uprawianiu sportu i rekreacji realizowanych jako inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p> <p>7) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem ZP.05 zlokalizowany jest obszar podlegający ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 3 niniejszej uchwały.</p>
ZN.01	<p>Tereny zieleni naturalnej.</p> <p>1) obowiązuje zakaz zabudowy;</p> <p>2) dopuszcza się wykorzystanie terenu elementarnego jako park leśny lub park linowy;</p> <p>3) należy zachować istniejący drzewostan;</p> <p>4) dopuszcza się prowadzenie prac porządkujących i sanitarnych;</p> <p>5) należy zachować istniejący rów melioracyjny jako otwarty;</p> <p>6) nakazuje się utrzymanie rowu w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych;</p> <p>7) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
KP.01	<p>Tereny parkingu publicznego.</p> <p>1) należy urządzić minimum 4 miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych;</p> <p>2) nawierzchnię parkingu należy utrzymać jako przepuszczalną;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
KD.01	<p>Tereny dróg publicznych.</p> <p>1) droga gminna w klasie technicznej L;</p> <p>2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z istniejącym podziałem;</p> <p>3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi;</p>

	<p>4) należy wykonać przepust drogowy w miejscu skrzyżowania z istniejącym rowem melioracyjnym pokazanym na rysunku planu;</p> <p>5) nakazuje się utrzymanie przepustu w odpowiednim stanie technicznym i dostatecznej drożności przepływu wody;</p> <p>6) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
KD.02	<p>Tereny dróg publicznych.</p> <p>1) droga gminna w klasie technicznej D;</p> <p>2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z istniejącym podziałem;</p> <p>3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi;</p> <p>4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
KDW.01 KDW.02	<p>Tereny dróg wewnętrznych.</p> <p>1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>2) minimalna szerokość jezdni – 5,5 m;</p> <p>3) należy wykonać przepust drogowy w miejscu skrzyżowania z istniejącym rowem melioracyjnym pokazanym na rysunku planu;</p> <p>4) nakazuje się utrzymanie przepustu w odpowiednim stanie technicznym i dostatecznej drożności przepływu wody;</p> <p>5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
KDW.03 KDW.05	<p>Tereny dróg wewnętrznych.</p> <p>1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z istniejącym podziałem;</p> <p>2) minimalna szerokość jezdni – 5,5 m;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
KDW.04	<p>Tereny dróg wewnętrznych.</p> <p>1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 8,0 m;</p> <p>2) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
Kpj.01	<p>Tereny ciągów pieszo-jezdnych.</p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z istniejącym podziałem;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
Kpj.02	<p>Tereny ciągów pieszo-jezdnych.</p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m;</p> <p>2) nawierzchnię należy utrzymać jako przepuszczalną;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
Kpr.01	<p>Tereny ciągów pieszo-rowerowych.</p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z istniejącym podziałem;</p> <p>2) nawierzchnię należy utrzymać jako przepuszczalną;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>4) w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obiekt podlegający ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 3 niniejszej uchwały.</p>
Kpr.02 Kpr.03 Kpr.05 Kpr.06	<p>Tereny ciągów pieszo-rowerowych.</p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z istniejącym podziałem;</p> <p>2) nawierzchnię należy utrzymać jako przepuszczalną;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
Kpr.04 Kpr.07	<p>Tereny ciągów pieszo-rowerowych.</p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m;</p> <p>2) nawierzchnię należy utrzymać jako przepuszczalną;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
Kpr.08	<p>Tereny ciągów pieszo-rowerowych.</p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – 4,0 m;</p> <p>2) nawierzchnię należy utrzymać jako przepuszczalną;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
TI.01 TI.02 TI.03 TI.04 TI.05 TI.06	<p>Tereny urządzeń infrastruktury technicznej.</p> <p>1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>

Rozdział III. Ustalenia końcowe.

§ 9. Tracą moc ustalenia i rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych położonych nad Jeziołem Wulpińskim w Gminie Gietrzwałd” uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/238/97 Rady Gminy w Gietrzwałdzie z dnia 20 marca 1997 roku w granicach niniejszego planu.

§ 10. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następującej wysokości:

Przeznaczenie terenu	Stawka procentowa (%)
ML, MU, UT, R, ZP	30%
ZPK, ZN	1%
KP, KD, KDW, Kpj, Kpr, TI	1%

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Giętrzewa.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Jan Zalewski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XV/139/2011

Rady Gminy Giętrzwald

z dnia 28 grudnia 2011 r.

I. Rozstrzygnięcie dotyczące zgodności zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium:

dotyczy: Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych położonych nad jeziorem Wulpińskim w obrębie Unieszewo gmina Giętrzwald.

Zgodnie z 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, Nr 225, poz. 1635, 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), stwierdza się zgodność „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych położonych nad jeziorem Wulpińskim w obrębie Unieszewo gmina Giętrzwald” ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Giętrzwald.

II. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu: dotyczy:

Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych położonych nad jeziorem Wulpińskim w obrębie Unieszewo gmina Giętrzwald.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 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, Nr 225, poz. 1635, 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), termin wnoszenia uwag do projektu „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych położonych nad jeziorem Wulpińskim w obrębie Unieszewo gmina Giętrzwald” wyznaczono do dnia 20 grudnia 2011 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęły następujące uwagi do projektu planu:

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Treść wniosku	Rozstrzygnięcie	Uzasadnienie
1	16.12.2011	dz. 6/4 obręb Unieszewo	W odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem UT.02: 1. Dopisać w przeznaczeniu uzupełniającym możliwości lokalizacji „budynków basenu, odnowy biologicznej, itp.” a także „urządzeń i obiektów sportu oraz rekreacji”, 2. Zmienić zapis dotyczący maksymalnego wskaźnika zabudowy poprzez jego zwiększenie z 0,15 na 0,30, 3. Zmienić zapis dotyczący obowiązku zachowania nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej poprzez jej zmniejszenie na 50%.	nie uwzględnić	Ad. 1. Przeznaczenie terenu oznaczone symbolem UT.02, określone jako tereny zabudowy usług turystycznych w myśl definicji zawartej w projekcie planu oznacza: „usługi turystyczne – należy przez to rozumieć usługi określone w przepisach o usługach turystycznych”, co zgodnie z ustawą oznacza: „usługi turystyczne – usługi przewodnickie, usługi hotelarskie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym”. Zacytowana definicja ustawowa oznacza, że samo przeznaczenie terenu jako „Tereny zabudowy usług turystycznych” stwarza możliwość realizacji budynków basenu, odnowy biologicznej, itp., a także urządzeń i obiektów sportu oraz rekreacji jeżeli będą służyły do świadczenia usług turystom lub odwiedzającym, bez konieczności wyszczególniania różnego typu obiektów i urządzeń w przeznaczeniu uzupełniającym terenu UT.02. Ad 2 i 3. Cały teren planu położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, w stosunku do którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 147 Wojewody

					<p>Warmińsko-Mazurskiego z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pastłki (Dz. Urz. Woj. Warm-Maz Nr 179 poz. 2632). Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 8 na obszarze OCHK wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Ponieważ cały teren elementarny oznaczony symbolem UT.02 położony jest w pasie 100 m ochrony jeziora Wulpińskiego to w myśl zacytowanego powyżej przepisu gdyby na tym terenie nie istniała zabudowa to zostałby w całości wyłączony z możliwości zabudowy. Jednak fakt istnienia na przedmiotowym terenie elementarny dwóch budynków spowodował konieczność adaptacji budynków i przeznaczenie tego terenu pod zabudowę. W trakcie procedury uzgadniania projektu planu między innymi z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska ustalono i uzgodniono maksymalny wskaźnik zabudowy w wysokości 0,15 i obowiązek zachowania nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, choć wstępne sugestie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska wykluczały możliwość rozbudowy lub budowy nowych obiektów na tym terenie, a dopuszczały jedynie adaptację i ewentualny remont istniejących budynków. Zgodnie z zapisami projektu planu na terenie UT.02 można lokalizować obiekty budowlane o łącznej powierzchni zabudowy wynoszącej ok. 830 m² przy czym istniejące budynki zajmują obecnie powierzchnię ok. 385 m², co daje jeszcze możliwość lokalizacji zabudowy o powierzchni ok. 445 m². Dodatkowo ok. 830 m² powierzchni działki może zostać przeznaczone pod elementy zagospodarowania działki takie jak: komunikacja wewnętrzna, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty małej architektury, urzędzenia i obiekty sportu oraz rekreacji, itp.</p>
2	20.12.2011	dz. 6/39, 6/40, 6/26, 6/35 obręb Unieszewo	<p>W odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem ML.04:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sprecyzować zapisy dotyczące ilości budynków możliwych do realizacji na działce poprzez dodanie zapisu 1 budynku garażowego i 1 budynku gospodarczego, 2. Zmienić zapis dotyczący geometrii dachów poprzez zwiększenie maksymalnego nachylenia połaci dachu do 50 stopni. <p>W odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem ZP.02:</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Usunąć zapisy dotyczące 	nie uwzględnić	<p>Ad. 1. Ustalenia planu dotyczące ilości budynków są jednoznaczne i brzmią: „zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy i garażowy”, co zgodnie ze składnią i logiką języka polskiego oznacza możliwość realizacji na działce nie więcej niż jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego. W związku z powyższym propozycja dodania zapisów zawarta w uwadze nie zmienia znaczenia ustaleń dla terenu ML.04, a jest jedynie zmianą stylistyki samego zapisu.</p> <p>Ad. 2. Ustalenia dotyczące geometrii dachów są wynikiem analiz urbanistycznych</p>

		<p>możliwości realizacji na terenie działki nr 6/26 parterowego budynku gastronomicznego i platformy widokowej związanych z sezonową działalnością gospodarczą.</p> <p>4. Zagwarantować szeroki dostęp do brzegów jeziora Wulpińskiego mieszkańców i turystów zgodnie z dotychczasowymi ustaleniami planu.</p> <p>W odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem ZP.02, ZP.04, ZP.05, ZP.06:</p> <p>5. Brak ustaleń dotyczących zasad i warunków podziału tych terenów.</p>	<p>prowadzonych na potrzeby projektu planu w znacznie szerszym kontekście, obejmującym zabudowę w całej gminie Gietrzwałd. We wszystkich planach miejscowych uchwalanych w ostatnim okresie na terenie gminy Gietrzwałd zapisy dotyczące geometrii dachów są podobne, gdyż wynikają z ustaleń zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz jednoznacznego stanowiska władz samorządowych w zakresie kształtowania ładu przestrzennego. Są też poparte stanowiskiem Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej wyrażonym w opinii dotyczącej przedmiotowego planu oraz uzgodnieniach uzyskanych w trakcie prowadzonej procedury. Zawarte w projekcie planu ustalenia dotyczące geometrii dachów są zgodne z cechami regionalnymi zabudowy warmińskiej.</p> <p>Ad. 3. Na terenie ZP.02 projekt planu dopuszcza realizację „... <i>jednego budynku usługowego przeznaczonego do prowadzenia działalności gastronomicznej</i>”, przy czym pozostałe ustalenia dla terenu ZP.02 zdecydowanie ograniczają gabaryty budynku, formę zabudowy, kolorystykę, a przede wszystkim wskaźnik zabudowy. Ograniczona została w ten sposób ewentualna uciążliwość wynikająca z możliwości prowadzenia sezonowej działalności usługowej związanej z obsługą turystów. Zapisy takie miały na celu podniesienie atrakcyjności turystycznej całego obszaru objętego planem oraz przede wszystkim racjonalne zagospodarowanie terenu, który zgodnie z poprzednimi ustaleniami planu miał pozostawać jako tereny zieleni niskiej, czyli w praktyce teren niezagospodarowany. Należy również dodać, że budynek gastronomiczny, którego powierzchnia nie może przekroczyć 3% powierzchni całego terenu musi być dostosowany do istniejącej rzeźby terenu. Platforma widokowa jest efektem przemyślanej koncepcji zmierzającej do uatrakcyjnienia oferty turystycznej. Wskazane miejsce jest jednym z najlepszych punktów widokowych w granicach planu, więc umożliwienie realizacji platformy widokowej w danej lokalizacji było rozwiązaniem oczywistym i akceptowanym przez organy uzgadniających w procedurze planu.</p> <p>Ad. 4. Szeroki dostęp mieszkańców i turystów, w tym z terenu ML.04 do brzegów jeziora Wulpińskiego jest zagwarantowany poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW.02 prowadzącą do ciągu pieszo - jezdni biegnącego wzdłuż jeziora oznaczonego symbolem Kpj.01 oraz ciąg pieszo - jezdny oznaczony symbolem Kpj.02 do ciągu pieszo - rowerowego biegnącego wzdłuż brzegu jeziora oznaczonego symbolem Kpr.01.</p>
--	--	---	---

					<p>System dróg i ciągów pieszych oraz pieszo – rowerowych w granicach planu jest optymalny ze względu na projektowane turystyczne wykorzystanie całego terenu. W granicach całego planu komunikacja pomiędzy terenami zabudowy i terenami zieleni oraz terenami plaż publicznych jest w pełni zapewniona.</p> <p>Ad. 5. Brak zasad i warunków podziału dla terenów ZP.02, ZP.04, ZP.05, ZP.06 w praktyce uniemożliwia podział tych terenów. Taki był celowy zamysł projektu planu. Ze względu na konstrukcję całego planu konieczne było pozostawienie tych fragmentów przestrzeni jako terenów otwartych, bez możliwości podziału.</p>
3	21.12.2011	dz. 6/42 – 6/53 obręb Unieszewo	<p>W odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem ML.07: Wprowadzić w przeznaczeniu uzupełniającym możliwość budowy basenu jako budynku gospodarczego lub basenu otwartego, należącego do budynku rekreacyjnego lub też jako wolnostojący otwarty obiekt wbudowany w podłoże.</p>	nie uwzględnić	<p>Ustalenia planu nie zabraniają możliwości lokalizacji basenu w żadnej formie czy to basenu otwartego, czy zabudowanego, czy zlokalizowanego w budynku. Basen na cele indywidualne niezależnie od jego formy jest traktowany jako element zagospodarowania działki lub element towarzyszący zabudowie. W związku z powyższym nie jest konieczne wprowadzanie dodatkowych zapisów, ażeby można było zlokalizować basen na działkach położonych w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem ML.07.</p>

III. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

dotyczy: Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych położonych nad jeziorem Wulpińskim w obrębie Unieszewo gmina Gietrzwałd.

Zgodnie z 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, Nr 225, poz. 1635, 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) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w „Zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych położonych nad jeziorem Wulpińskim w obrębie Unieszewo gmina Gietrzwałd.” w sposób następujący:

Lp.	Nazwa zadania	Okres i źródła finansowania
1	Realizacja zbiorczej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej	zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym