



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 28 marca 2012 r.

Poz. 1138

UCHWAŁA NR XII/68/12 RADY GMINY WIELBARK

z dnia 29 lutego 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w dolinie Omulwi na południowy - wschód od miejscowości Wielbark

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 oraz 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 i 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 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887.) oraz 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 oraz 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 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 i Nr 153, poz. 901) Rada Gminy Wielbark uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielbark i zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w dolinie Omulwi na południowy - wschód od miejscowości Wielbark, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z Uchwałą Nr XXXIII/198/10 Rady Gminy Wielbark z dnia 16 czerwca 2010 r. oraz z oznaczeniami na rysunku planu.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RM;
- 3) teren zabudowy usługowej i produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem U+P;
- 4) tereny usług turystycznych i gastronomicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UT;
- 5) tereny zieleni chronionej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;

- 6) tereny pozostające w użytkowaniu rolniczym, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 7) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 8) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 9) teren infrastruktury kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem Ti;
- 10) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 12) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 5 uchwały;
- 13) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 6 uchwały;
- 14) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - § 7 uchwały;
- 15) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - § 8 uchwały;
- 16) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - § 9 uchwały;
- 17) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 10 uchwały;
- 18) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów - § 11 uchwały;
- 19) przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady podziału nieruchomości - § 12 uchwały;
- 20) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - § 13 uchwały;
- 21) Inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy - § 14 uchwały.

§ 3. 1. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako obowiązujący i ściśle określony:

- 1) granica terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenów elementarnych.

2. Następujące oznaczenia stanowią informację:

- a) oznaczenia liniowe istniejących urządzeń sieciowych;
- b) zasięg strefy oddziaływania linii elektroenergetycznych napowietrznych;
- c) granica terenów zalewowych rzeki Omulew;
- d) granica Obszaru Natura 2000 dolina Omulwi i Płodownicy;
- e) lokalizacja stanowisk archeologicznych.

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Wielbark, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której obrys budynku nie może przekroczyć; okapy, gzymsy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 0,8 m; balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 1,30 m;
- 5) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem;
- 7) adaptacji budynku lub obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika. Przystosowanie to może wiązać się

z przebudową, rozbudową, nadbudową, rozbiórką i odbudową budynku oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że nowa funkcja jest zgodna z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, a sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki zgodny jest z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, zawartymi w rozdziale III uchwały;

- 8) reklamie - należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą wizualny przekaz informacyjno-reklamowy o produkcie, obiekcie lub usłudze;
- 9) szyldzie - należy przez to rozumieć jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo i nazwę firmy, informacje o rodzaju prowadzonej działalności i dane adresowe.

Rozdział 2.

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) W granicach opracowania planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony bądź rewitalizacji;
- 2) Ogrodzenia od strony dróg nie wyższe niż 1,60 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, metal, itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych na całej długości oraz prefabrykowanych żelbetowych;
- 3) Zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- 1) Teren objęty planem położony jest poza obszarami chronionego krajobrazu;
- 2) Wschodnia część terenu objętego planem znajduje się w obrębie obszaru NATURA 2000 – Dolina Omulwi i Płodownicy (PLB140005), zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. W tej części terenu obowiązują przepisy o ochronie przyrody;
- 3) Poziom hałasu w środowisku należy przyjąć dla terenów oznaczonych symbolem MN i UT jak dla zabudowy mieszkaniowej, a dla terenów oznaczonych symbolem U+T jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, stosownie do przepisów o ochronie środowiska;
- 4) Odpady komunalne należy gromadzić na terenie własnej działki i okresowo wywozić na wysypisko w ramach systemu gminnego; nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej;
- 5) Obowiązuje nakaz podłączenia zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej po jej zrealizowaniu;
- 6) Zakazuje się stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
- 7) Zakazuje się stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy wysokoemisyjnych systemów grzewczych, wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- 1) Na terenie objętym planem przestrzeń publiczną stanowi droga publiczna klasy dojazdowej.
- 2) W celu ochrony przestrzeni publicznej ulicy Nowowiejskiego, położonej w ciągu drogi powiatowej nr 1512N przylegającej do północnej granicy terenu objętego planem, zakazuje się sytuowania wolnostojących tablic i nośników reklamowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (symbol MN) oraz pod zabudowę usługową i produkcyjną (symbol U+P). Reklamy oraz szyldy o powierzchni nie większej niż 2,50 m² mogą być sytuowane na ścianach budynków i ogrodzeniach.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 1) Na obszarze objętym planem znajdują się stanowiska archeologiczne, których lokalizacje i zasięg pokazano na rysunku planu wraz z określeniem obszaru ewidencyjnego oraz numeru stanowiska.

- 2) W przypadku realizowania inwestycji na obszarze stanowiska archeologicznego, prace ziemne należy poprzedzić weryfikacyjnymi sondażowymi badaniami archeologicznymi, których wyniki pozwolą na zajęcie stanowiska konserwatorskiego do zagospodarowania terenu;
- 3) Inwestycje liniowe na terenie stanowiska archeologicznego muszą być prowadzone pod stałym nadzorem archeologicznym.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

- 1) Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
- 2) W granicach planu występują tereny zalewowe rzeki Omulew. Zasięg wody stuletniej został wniesiony na rysunek planu na podstawie opracowania sygnowanego przez RZGW w Warszawie. Na w/w terenach obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami Ustawy Prawo wodne. Zasady zagospodarowania tych terenów zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych w rozdziale III uchwały.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury techniczne

- 1) W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:
 - a) obsługa komunikacyjna działek z drogi powiatowej i z dróg wewnętrznych.
 - b) klasyfikacja i parametry dróg:

Symbol na rysunku planu	Klasyfikacja funkcjonalna	Klasyfikacja techniczna	min. szerokość w liniach rozgraniczających
1KDD	droga publiczna	dojazdowa	12,00 m
2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW	droga wewnętrzna	-	zgodnie z obecnym podziałem geodezyjnym

- c) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję;
- d) ilość miejsc postojowych na parkingach wydzielonych i w garażach programować wg poniższych wskaźników:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić minimalnie 2 miejsca postojowe na 1 dom przy czym za miejsce postojowe uznaje się miejsce w garażu i na podjeździe,
 - dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lub 30 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników, w zależności od specyfiki usług,
 - dla funkcji produkcyjnych należy zapewnić minimum 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.
- 2) W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:
 - a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
 - b) odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - c) na okres czasowy dopuszcza się odprowadzenie ścieków do produkowanych fabrycznie, atestowanych zbiorników bezodpływowych;
 - d) miejscowość Wielbark położona jest w obszarze aglomeracji Wielbark wyznaczonej Rozporządzeniem Nr 48 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 października 2005 r w sprawie wyznaczenia aglomeracji Wielbark (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. Z 2005 r. nr 163 poz. 1852). Termin realizacji w/w aglomeracji wyznacza Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych. zbiorniki bezodpływowe mogą być stosowane do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej.
 - e) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zgodnie z § 6 pkt 7 uchwały;
 - f) ścieki deszczowe z dróg i placów utwardzonych należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do odbiornika (rzeka Omulew) po uprzednim oczyszczeniu w stopniu przewidzianym przepisami odrębnymi;
 - g) wody opadowe z terenu działki zagospodarować w granicach poszczególnych działek własnych;
 - h) przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami;
 - i) linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozproszaniem na terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne;

- j) wszelkie występujące kolizje z istniejącą siecią telekomunikacyjną należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy;
- k) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi;
- l) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci; rozproszanie energii elektrycznej liniami kablowymi nN 0,4 kV sytuowanymi w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych wraz ze złączami kablowo – pomiarowymi;
- m) budowa urządzeń elektroenergetycznych może nastąpić po uprzednim dokonaniu docelowej niwelacji terenu;
- n) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych napowietrznych SN 15 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- o) strefy oddziaływania (korytarz techniczny) dla linii SN 15 kV ustalono w odległości 5,00 m od skrajnego przewodu linii (na rysunku planu wyznaczono strefę oddziaływania w odległości 6,50 m od osi słupa po obu jego stronach); w tej strefie obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- p) w korytarzach technicznych i wyznaczonych miejscach lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych zabrania się nasadzenia drzew i krzewów, budowy ogrodzeń, zabudowy urządzeń komunikacyjnych, składowania wszelkich odpadów, składowania piasku i ziemi;
- q) prace budowlane – montażowe w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych muszą być wykonane zgodnie z przepisami szczegółowymi w sprawie bezpieczeństwa pracy przy wykonywaniu robót budowlanych – montażowych i rozbiórkowych z jednoczesnym uwzględnieniem, iż w przypadku zaistnienia potrzeby prowadzenia prac w odległości mniejszej niż dopuszczają to przepisy szczegółowe, linia będzie musiała być wyłączona na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- r) zaopatrzenie w gaz – możliwość gazyfikacji na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej, w przypadku uzyskania odpowiednich wskaźników opłacalności ekonomicznej dla operatora sieci gazowej;
- s) w przypadku wybudowania sieci gazowej należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie właściwych przepisów; dopuszcza się przebudowę sieci gazowej z kolidującymi obiektami staraniem inwestora na warunkach podanych przez operatora sieci gazowej;
- t) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych; dopuszcza się wykonanie sieci uzbrojenia technicznego na terenach przeznaczonych pod zabudowę i oraz na terenach pozostających w użytkowaniu rolniczym;
- u) w przypadku kolizji istniejących sieci z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami na warunkach i w uzgodnieniu z dysponentem sieci.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy;
- 2) Zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy.

Rozdział 3.

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 12. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasad podziału nieruchomości

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
1MN	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne dla obsługi nowo wydzielanych działek budowlanych. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) adaptuje się istniejącą zabudowę i funkcje; dopuszczalny zakres zmian zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 pkt 8 uchwały;

	b) przez teren elementarny przebiegają linie elektroenergetyczne 15kV; obowiązują ustalenia zawarte w § 10. pkt 2 lit. n), o), p), q) uchwały; należy zapewnić dostęp do słupów dla służb technicznych; w przypadku skablowania linii, na terenie oznaczonym jako strefa oddziaływania linii SN obowiązują zasady zagospodarowania jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej; c) na jednej działce można realizować jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo – gospodarczy; d) wysokość budynków mieszkalnych max. dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze; e) dachy dwu - lub wielospadowe, o kącie nachylenia $300 \div 450$; pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym w kolorze ceglastym; f) wysokość budynków gospodarczych, garażowych lub garażowo – gospodarczych – jedna kondygnacja; forma dachu, kąt nachylenia połaci dachowych oraz kolor i rodzaj pokrycia jak budynku mieszkalnego; g) w elewacjach stosować materiały tradycyjne z zachowaniem ich naturalnej barwy: cegła ceramiczna, kamień, drewno oraz tynki w jasnych, pastelowych kolorach; h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60 % powierzchni działki; i) maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych na działce – 25 % powierzchni działki budowlanej; 4. Zasady podziału nieruchomości: a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²; b) minimalna szerokość frontu działki – 25,00 m; c) określone pod literą a) i b) parametry nie dotyczą działek istniejących, działek wydzielanych na poprawę zagospodarowania działki istniejącej oraz działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej i pod drogi wewnętrzne; nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą mieć szerokość w liniach rozgraniczających mim. 6,00 m.
2R	1. Przeznaczenie podstawowe : uprawy rolne 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) teren elementarny użytkować w sposób dotychczasowy jako grunty rolne; b) ustala się zakaz zabudowy, w tym rolniczej, za wyjątkiem inwestycji określonych w § 10 pkt 2, lit k); c) teren elementarny są to w większości tereny zagrożone powodzią, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustawą Prawo wodne; d) przez teren elementarny przebiegają linie elektroenergetyczne 15kV napowietrzne; obowiązują ustalenia zawarte w § 10. pkt 2 lit. n), o), p), q) uchwały; należy zapewnić dostęp do słupów dla służb technicznych; e) w pasie terenu przyległym do terenu kolejowego obowiązują przepisy odrębne w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych m.in. zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego, zakaz wykonywania robót ziemnych w odległości mniejszej niż 4,00 m od granicy obszaru kolejowego, za wyjątkiem robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej; wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4,00 m do 20,00 m od granicy terenu kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury kolejowej. 3. Zasady podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi.
3ZN	1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń chroniona 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) teren elementarny stanowi dawne koryto rzeczne z wodą zaskórną, nieużytkowane gospodarczo; b) teren pozostawić w stanie istniejącym; c) ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem wymienionych w § 10 pkt 2 lit. k). 3. Zasady podziału nieruchomości: - zgodnie z przepisami odrębnymi.
4Ti	1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura kolejowa. 2. Zasady zagospodarowania terenu: - adaptuje się istniejącą zabudowę i funkcje; dopuszczalny zakres zmian zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 pkt 8 uchwały. 3. Zasady podziału nieruchomości: - zgodnie z przepisami odrębnymi.

5WS	1. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – rzeka Omulew. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) chronić przed spływem zanieczyszczeń; b) w zakresie gospodarowania wodami mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo wodne. 3. Zasady podziału nieruchomości: - zgodnie z przepisami odrębnymi.
6R	1. Przeznaczenie podstawowe : uprawy rolne 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) teren elementarny użytkować w sposób dotychczasowy jako grunty rolne; b) ustala się zakaz zabudowy, w tym rolniczej, za wyjątkiem inwestycji określonych w § 10 pkt 2, lit k); c) teren elementarny są to tereny zagrożone powodzią, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustawą Prawo wodne; d) przez teren elementarny przebiegają linie elektroenergetyczne 15kV napowietrzne; obowiązują ustalenia zawarte w § 10. pkt 2 lit. n), o), p), q) uchwały; należy zapewnić dostęp do słupów dla służb technicznych; e) w pasie terenu przyległym do terenu kolejowego obowiązują przepisy odrębne w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych m.in. zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego, zakaz wykonywania robót ziemnych w odległości mniejszej niż 4,00 m od granicy obszaru kolejowego, za wyjątkiem robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej; wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4,00 m do 20,00 m od granicy terenu kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury kolejowej. 3. Zasady podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi.
7R	1. Przeznaczenie podstawowe : uprawy rolne 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) teren elementarny użytkować w sposób dotychczasowy jako grunty rolne; b) ustala się zakaz zabudowy, w tym rolniczej, za wyjątkiem inwestycji określonych w § 10 pkt 2, lit k); c) teren elementarny stanowią w większości tereny zagrożone powodzią, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustawą Prawo wodne. 3. Zasady podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi.
8R	1. Przeznaczenie podstawowe : uprawy rolne 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) teren elementarny użytkować w sposób dotychczasowy jako grunty rolne; b) ustala się zakaz zabudowy, w tym rolniczej, za wyjątkiem inwestycji określonych w § 10 pkt 2, lit k); c) teren elementarny są to tereny zagrożone powodzią, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustawą Prawo wodne; d) przez teren elementarny przebiega linia elektroenergetyczna 15kV napowietrzna; obowiązują ustalenia zawarte w § 10. pkt 2 lit. n), o), p), q) uchwały; należy zapewnić dostęp do słupów dla służb technicznych. 3. Zasady podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi.
9ZN	1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń chroniona 2. Zasady zagospodarowania terenu a) teren elementarny stanowi dawne koryto rzeczne z wodą zaskórną, nieużytkowane gospodarczo; b) teren pozostawić w stanie istniejącym; c) ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem określonych w § 10 pkt. 2, lit k). 3. Zasady podziału nieruchomości: - zgodnie z przepisami odrębnymi.
10U + P	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i produkcyjna.

	2. Przeznaczenie dopuszczalne: funkcje mieszkalne w formie budynku jednorodzinnego lub mieszkania w budynku o innym przeznaczeniu, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne dla obsługi nowo wydzielanych działek. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) adaptuje się istniejącą zabudowę i funkcje; dopuszczalny zakres zmian zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 pkt 8) uchwały; b) wysokość budynków – max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; c) możliwość stosowania dachów płaskich lub stromych przy czym za dach płaski rozumie się dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 80; d) w przypadku stosowania dachów stromych należy realizować dachy dwu - lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 300 ÷ 450 kryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym w kolorze ceglonym; e) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno; dopuszcza się stosowanie dużych powierzchni przeszklonych; f) maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych na działce – 50 % powierzchni działki; g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20 % powierzchni działki; h) część terenu elementarnego są to tereny zalewowe rzeki Omulew, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; w tej części terenu można lokalizować budynki pod warunkiem podniesienia poziomu terenu do rzędnej 124,50 m n. p. m; zakazuje się realizacji piwnic; poziom posadowienia parteru nie niż 125,00 m n.p.m. 4. Zasady podziału nieruchomości: a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500 m²; b) minimalna szerokość frontu działki – 20,00 m²; c) określone pod literą a) i b) parametry nie dotyczą działek istniejących, działek wydzielanych na poprawę zagospodarowania działki istniejącej oraz działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej i pod drogi wewnętrzne; nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą mieć szerokość w liniach rozgraniczających min. 6,00 m.
11MN	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne dla obsługi nowo wydzielanych działek budowlanych. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) adaptuje się istniejącą zabudowę i funkcje; dopuszczalny zakres zmian zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 pkt 8 uchwały; b) przez teren elementarny przebiega linia elektroenergetyczna 15kV; obowiązują ustalenia zawarte w § 10. pkt 2 lit. n), o), p), q) uchwały; należy zapewnić dostęp do słupów dla służb technicznych; w wypadku skablowania linii, na terenie oznaczonym jako strefa oddziaływania linii SN obowiązują zasady zagospodarowania jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej; c) na jednej działce można realizować jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo – gospodarczy; d) wysokość budynków mieszkalnych max. dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze; e) dachy dwu - lub wielospadowe, o kącie nachylenia 300 ÷ 450; pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym w kolorze ceglonym; f) wysokość budynków gospodarczych, garażowych lub garażowo – gospodarczych – jedna kondygnacja; forma dachu, kąt nachylenia połaci dachowych oraz kolor i rodzaj pokrycia jak budynku mieszkalnego; g) w elewacjach stosować materiały tradycyjne z zachowaniem ich naturalnej barwy: cegła ceramiczna, kamień, drewno oraz tynki w jasnych, pastelowych kolorach; h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60 % powierzchni działki; i) maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych na działce – 25 % powierzchni działki; j) część terenu elementarnego są to tereny zalewowe rzeki Omulew, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; w tej części terenu można lokalizować budynki pod warunkiem podniesienia poziomu terenu do rzędnej 124,50 m n. p. m; zakazuje się realizacji piwnic; poziom posadowienia parteru nie niż 125,00 m n.p.m. 4. Zasady podziału nieruchomości: a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²; b) minimalna szerokość frontu działki – 25,00 m. c) określone pod literą a) i b) parametry nie dotyczą działek istniejących, działek

	wydzielanych na poprawę zagospodarowania działki istniejącej oraz działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej i pod drogi wewnętrzne; nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą mieć szerokość w liniach rozgraniczających mim. 6,00 m
12ZL, 13ZL	1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń leśna. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) adaptuje się istniejący las; b) ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem inwestycji określonych w § 10 pkt 2, lit k); c) część terenu elementarnego są to tereny zagrożone powodzią, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; ustala się zakaz zabudowy; obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustawą Prawo wodne; d) gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi; e) w części terenu elementarnego 12ZL znajduje się stanowisko archeologiczne, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; w tej części terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 uchwały. 3. Zasady podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi.
14R	1. Przeznaczenie podstawowe : uprawy rolne 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) teren elementarny użytkować w sposób dotychczasowy jako grunty rolne; b) ustala się zakaz zabudowy, w tym rolniczej, za wyjątkiem inwestycji określonych w § 10 pkt 2, lit k); c) teren elementarny są to tereny zagrożone powodzią, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustawą Prawo wodne. 3. Zasady podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi.
15ZN	1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń chroniona 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) teren elementarny stanowi dawne koryto rzeczne z wodą zaskórną, nieużytkowane gospodarczo; b) teren pozostawić w stanie istniejącym; c) ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem określonych w § 10 pkt. 2, lit k). 3. Zasady podziału nieruchomości: - zgodnie z przepisami odrębnymi.
16R, 17R	1. Przeznaczenie podstawowe : uprawy rolne 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) teren elementarny użytkować w sposób dotychczasowy jako grunty rolne; b) teren elementarny są to w większości tereny zagrożone powodzią, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; ustala się zakaz zabudowy w tym rolniczej za wyjątkiem inwestycji określonych w § 10 pkt 2, lit k); obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustawą Prawo wodne; c) w części terenów elementarnych znajdują się stanowiska archeologiczne, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; w tych częściach terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 uchwały. 3. Zasady podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi.
18MN	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne dla obsługi nowo wydzielanych działek budowlanych. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) adaptuje się istniejącą zabudowę i funkcje; dopuszczalny zakres zmian zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 pkt 8 uchwały; b) na jednej działce można realizować jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo – gospodarczy; c) wysokość budynków mieszkalnych max. dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze; d) dachy dwu - lub wielospadowe, o kącie nachylenia 300 ÷ 450; pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho-dachówką lub

	gontem bitumicznym w kolorze ceglastym; e) wysokość budynków gospodarczych, garażowych lub garażowo – gospodarczych – jedna kondygnacja; forma dachu, kąt nachylenia połaci dachowych oraz kolor i rodzaj pokrycia jak budynku mieszkalnego; f) w elewacjach stosować materiały tradycyjne z zachowaniem ich naturalnej barwy: cegła ceramiczna, kamień, drewno oraz tynki w jasnych, pastelowych kolorach; g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60 % powierzchni działki; h) maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych na działce – 25 % powierzchni działki budowlanej; i) część terenu elementarnego są to tereny zalewowe rzeki Omulew, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; w tej części terenu można lokalizować budynki pod warunkiem podniesienia poziomu terenu do rzędnej 124,50 m n. p. m.; zakazuje się realizacji piwnic; poziom posadowienia parteru nie niżej niż 125,00 m n. p. m. j) w części terenu elementarnego znajduje się stanowisko archeologiczne, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; w tej części terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 uchwały. 4. Zasady podziału nieruchomości: a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²; b) minimalna szerokość frontu działki – 25,00 m. c) określone pod literą a) i b) parametry nie dotyczą działek istniejących, działek wydzielanych na poprawę zagospodarowania działki istniejącej oraz działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej i pod drogi wewnętrzne; nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą mieć szerokość w liniach rozgraniczających mim. 6,00 m
19MN	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne dla obsługi nowo wydzielanych działek budowlanych. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) adaptuje się istniejącą zabudowę i funkcje; dopuszczalny zakres zmian zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 pkt 8 uchwały; b) przez teren elementarny przebiega linia elektroenergetyczna 15kV; obowiązują ustalenia zawarte w § 10. pkt 2 lit. n), o), p), q) uchwały; należy zapewnić dostęp do słupów dla służb technicznych; w przypadku skablowania linii, na terenie oznaczonym jako strefa oddziaływania linii SN obowiązują zasady zagospodarowania jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej; c) na jednej działce można realizować jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo – gospodarczy; d) wysokość budynków mieszkalnych max. dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze; e) dachy dwu - lub wielospadowe, o kącie nachylenia 300 ÷ 450; pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym w kolorze ceglastym; f) wysokość budynków gospodarczych, garażowych lub garażowo – gospodarczych – jedna kondygnacja; forma dachu, kąt nachylenia połaci dachowych oraz kolor i rodzaj pokrycia jak budynku mieszkalnego; g) w elewacjach stosować materiały tradycyjne z zachowaniem ich naturalnej barwy: cegła ceramiczna, kamień, drewno oraz tynki w jasnych, pastelowych kolorach; h) min. powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60 % powierzchni działki; i) maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych na działce – 25 % powierzchni działki; j) w części terenu elementarnego znajduje się stanowisko archeologiczne, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; w tej części terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 uchwały. 4. Zasady podziału nieruchomości: a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1200 m²; b) minimalna szerokość frontu działki – 30,00 m. c) określone pod literą a) i b) parametry nie dotyczą działek istniejących, działek wydzielanych na poprawę zagospodarowania działki istniejącej oraz działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej i pod drogi wewnętrzne; nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą mieć szerokość w liniach rozgraniczających mim. 6,00 m
20R	1. Przeznaczenie podstawowe : uprawy rolne 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) teren elementarny użytkować w sposób dotychczasowy jako grunty rolne; b) ustala się zakaz zabudowy, w tym rolniczej, za wyjątkiem inwestycji określonych w § 10 pkt 2, lit k);

	c) teren elementarny są to tereny zagrożone powodzią, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustawą Prawo wodne; d) przez teren elementarny przebiega linia elektroenergetyczna 15kV napowietrzna; obowiązują ustalenia zawarte w § 10. pkt 2 lit. n), o) p), q) uchwały; należy zapewnić dostęp do słupów dla służb technicznych; e) w części terenu elementarnego znajduje się stanowisko archeologiczne, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; w tej części terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 uchwały. 3. Zasady podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi.
21MN	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne dla obsługi nowo wydzielanych działek budowlanych. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) adaptuje się istniejącą zabudowę i funkcje; dopuszczalny zakres zmian zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 pkt 8 uchwały; b) przez teren elementarny przebiega linia elektroenergetyczna 15kV; obowiązują ustalenia zawarte w § 10. pkt 2 lit. n), o), p), q) uchwały; należy zapewnić dostęp do słupów dla służb technicznych; c) na jednej działce można realizować jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo – gospodarczy; d) wysokość budynków mieszkalnych max. dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze; e) dachy dwu - lub wielospadowe, o kącie nachylenia 300 ÷ 450; pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym w kolorze ceglastym; f) wysokość budynków gospodarczych, garażowych lub garażowo – gospodarczych – jedna kondygnacja; forma dachu, kąt nachylenia połaci dachowych oraz kolor i rodzaj pokrycia jak budynku mieszkalnego; g) w elewacjach stosować materiały tradycyjne z zachowaniem ich naturalnej barwy: cegła ceramiczna, kamień, drewno oraz tynki w jasnych, pastelowych kolorach; h) min. powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60 % powierzchni działki; i) maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych na działce – 25 % powierzchni działki; j) część terenu elementarnego są to tereny zalewowe rzeki Omulew, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; w tej części terenu można lokalizować budynki pod warunkiem podniesienia poziomu terenu do rzędnej 124,50 m n. p. m; zakazuje się realizacji piwnic; poziom posadowienia parteru nie niż 125,00 m n.p.m. 4. Zasady podziału nieruchomości: a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²; b) minimalna szerokość frontu działki – 22,00 m. c) określone pod literą a) i b) parametry nie dotyczą działek istniejących, działek wydzielanych na poprawę zagospodarowania działki istniejącej oraz działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej i pod drogi wewnętrzne; nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą mieć szerokość w liniach rozgraniczających mim. 6,00 m.
22R, 23R	1. Przeznaczenie podstawowe : uprawy rolne 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) teren elementarny użytkować w sposób dotychczasowy jako grunty rolne; b) ustala się zakaz zabudowy, w tym rolniczej, za wyjątkiem inwestycji określonych w § 10 pkt 2, lit k); c) teren elementarny są to tereny zagrożone powodzią, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustawą Prawo wodne; 3. Zasady podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi.
24WS	1. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – rzeka Czarka 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) chronić przed spływem zanieczyszczeń; b) w zakresie gospodarowania wodami mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo wodne. 3. Zasady podziału nieruchomości: - zgodnie z przepisami odrębnymi.

25UT	1. Przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne i gastronomiczne 2. Przeznaczenie dopuszczalne: mieszkanie właściciela lub zarządcy, sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) istniejące ruiny budowli inżynierskiej mogą być rozebrane lub adaptowane i przystosowane do pełnienia funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem terenu; b) przez teren elementarny przebiega linia elektroenergetyczna 15kV napowietrzna; obowiązują ustalenia zawarte w § 10. pkt 2 lit. n), o), p), q) uchwały; w wypadku skablowania linii, na terenie oznaczonym jako strefa oddziaływania linii SN obowiązują zasady zagospodarowania jak dla terenów usług turystycznych i gastronomicznych; c) wysokość projektowanych budynków – max. dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze; dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci $300 \div 450$; pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym, w kolorze ceglastym; d) wysokość budynku adaptowanego – zgodnie ze stanem istniejącym z możliwością nadbudowy o użytkowe poddasze w dachu stromym o kącie nachylenia połaci $300 \div 450$ i pokryciu dachówka ceramiczna w kolorze ceglastej czerwieni; e) w elewacjach stosować materiały tradycyjne: cegła, kamień, tynki, drewno; w wypadku adaptacji budowli inżynierskiej na funkcje zgodne z ustalonym przeznaczeniem terenu dopuszcza się ściany z surowego betonu oraz w wypadku adaptacji bez nadbudowy, zastosowanie dachu o kącie nachylenia mniejszym niż ustalony pod lit. c); f) maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych na działce – 30 % powierzchni działki; g) min. powierzchnia terenu biologicznie czynna – 50 % powierzchni działki; h) teren elementarny stanowią tereny zalewowe rzeki Omulew, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; w tej części terenu można lokalizować nowe budynki pod warunkiem podniesienia poziomu terenu do rzędnej 124,50 m n. p. m; zakazuje się realizacji piwnic; poziom posadowienia parteru nie niżej niż 125,00 m n.p.m. 4. Zasady podziału nieruchomości: cały teren elementarny musi stanowić jeden zespół funkcjonalno-użytkowy
26UT	1. Przeznaczenie podstawowe: teren pod rozbudowę inwestycji realizowanej na terenie 25UT. 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) teren może być zagospodarowany wyłącznie po zrealizowaniu inwestycji na terenie 25UT w przypadku konieczności jej rozbudowy i musi stanowić jeden zespół funkcjonalno – użytkowy z inwestycją zrealizowaną na terenie elementarnym 25UT; b) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia jak dla terenu 25UT; c) wskaźniki zagospodarowania terenu – maksymalną powierzchnię zabudowy oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną należy przyjąć jak dla terenu elementarnego 25UT. 3. Zasady podziału nieruchomości: teren może być podzielony w zależności od zapotrzebowania terenu na rozbudowę inwestycji na terenie 25UT. Po podziale, część terenu zbędna dla realizacji ustalonego przeznaczenia pozostaje w użytkowaniu rolniczym.
27WS	1. Przeznaczenie podstawowe : wody powierzchniowe – kanał połączony z rzeką Omulew. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) adaptuje się istniejący zbiornik wodny; b) wody zbiornika chronić przed spływem zanieczyszczeń. 3. Zasady podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi.
28ZN, 29ZN	1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni chroniona. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) teren elementarny stanowi dawne koryto rzeczne z wodą zaskórną, nieużytkowane gospodarczo. b) teren pozostawić w stanie istniejącym; c) ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem określonych w § 10 pkt 2, lit k). 3. Zasady podziału nieruchomości: - zgodnie z przepisami odrębnymi.
30R	1. Przeznaczenie podstawowe : uprawy rolne. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) teren elementarny użytkować w sposób dotychczasowy jako grunty rolne;

	b) ustala się zakaz zabudowy, w tym rolniczej, za wyjątkiem inwestycji określonych w § 10 pkt 2, lit k); c) teren elementarny są to tereny zagrożone powodzią, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustawą Prawo wodne. 3. Zasady podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi.
31ZL	1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń leśna. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) adaptuje się istniejący las; b) ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem inwestycji określonych w § 10 pkt 2, lit k); c) część terenu elementarnego są to tereny zagrożone powodzią, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustawą Prawo wodne; d) gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi. 3. Zasady podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi.
32R	1. Przeznaczenie podstawowe : uprawy rolne 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) teren elementarny użytkować w sposób dotychczasowy jako grunty rolne; b) ustala się zakaz zabudowy, w tym rolniczej, za wyjątkiem inwestycji określonych w § 10 pkt 2, lit k); c) część terenu elementarnego są to tereny zagrożone powodzią, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustawą Prawo wodne. 3. Zasady podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi.
33R	1. Przeznaczenie podstawowe : uprawy rolne 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) teren elementarny użytkować w sposób dotychczasowy jako grunty rolne; b) ustala się zakaz zabudowy, w tym rolniczej, za wyjątkiem inwestycji określonych w § 10 pkt 2, lit k); c) teren elementarny są to tereny zagrożone powodzią, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustawą Prawo wodne. 3. Zasady podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi.
34RM	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) adaptuje się istniejącą zabudowę i funkcje; dopuszczalny zakres zmian zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 pkt 8 uchwały; b) wysokość budynków mieszkalnych max. dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze; c) dachy dwu - lub wielospadowe, o kącie nachylenia 300 ÷ 450; pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym w kolorze ceglastym; d) wysokość budynków gospodarczych, garażowych lub garażowo – gospodarczych – jedna kondygnacja; forma dachu, kąt nachylenia połaci dachowych oraz kolor i rodzaj pokrycia jak budynku mieszkalnego; e) w elewacjach stosować materiały tradycyjne z zachowaniem ich naturalnej barwy: cegła ceramiczna, kamień, drewno oraz tynki w jasnych, pastelowych kolorach; f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60 % powierzchni działki; g) maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych na działce – 15 % powierzchni działki. 4. Zasady podziału nieruchomości: a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500 m²;

	b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.
35R, 36R, 37R	1. Przeznaczenie podstawowe : uprawy rolne 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) teren elementarny użytkować w sposób dotychczasowy jako grunty rolne; b) ustala się zakaz zabudowy, w tym rolniczej, za wyjątkiem inwestycji określonych w § 10 pkt 2, lit k); c) znaczna część terenów elementarnych są to tereny zagrożone powodzią, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustawą Prawo wodne; d) w części terenów elementarnych 35R i 37R znajdują się stanowiska archeologiczne, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; w tych częściach terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 uchwały. 3. Zasady podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi.
1KDD	1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna poprowadzona śladem istniejącej drogi. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i sieci infrastruktury technicznej. 3. Zasady zagospodarowania terenu: klasyfikacja i parametry wg. § 10 pkt 1 lit b uchwały.
2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW	1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i sieci infrastruktury technicznej. 3. Zasady zagospodarowania terenu: klasyfikacja i parametry wg. § 10 pkt 1 lit b uchwały. 4. W części terenu elementarnego 4KDW znajduje się stanowisko archeologiczne, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; w tej części terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 uchwały.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 13. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planu ustala się w wysokości 30%.

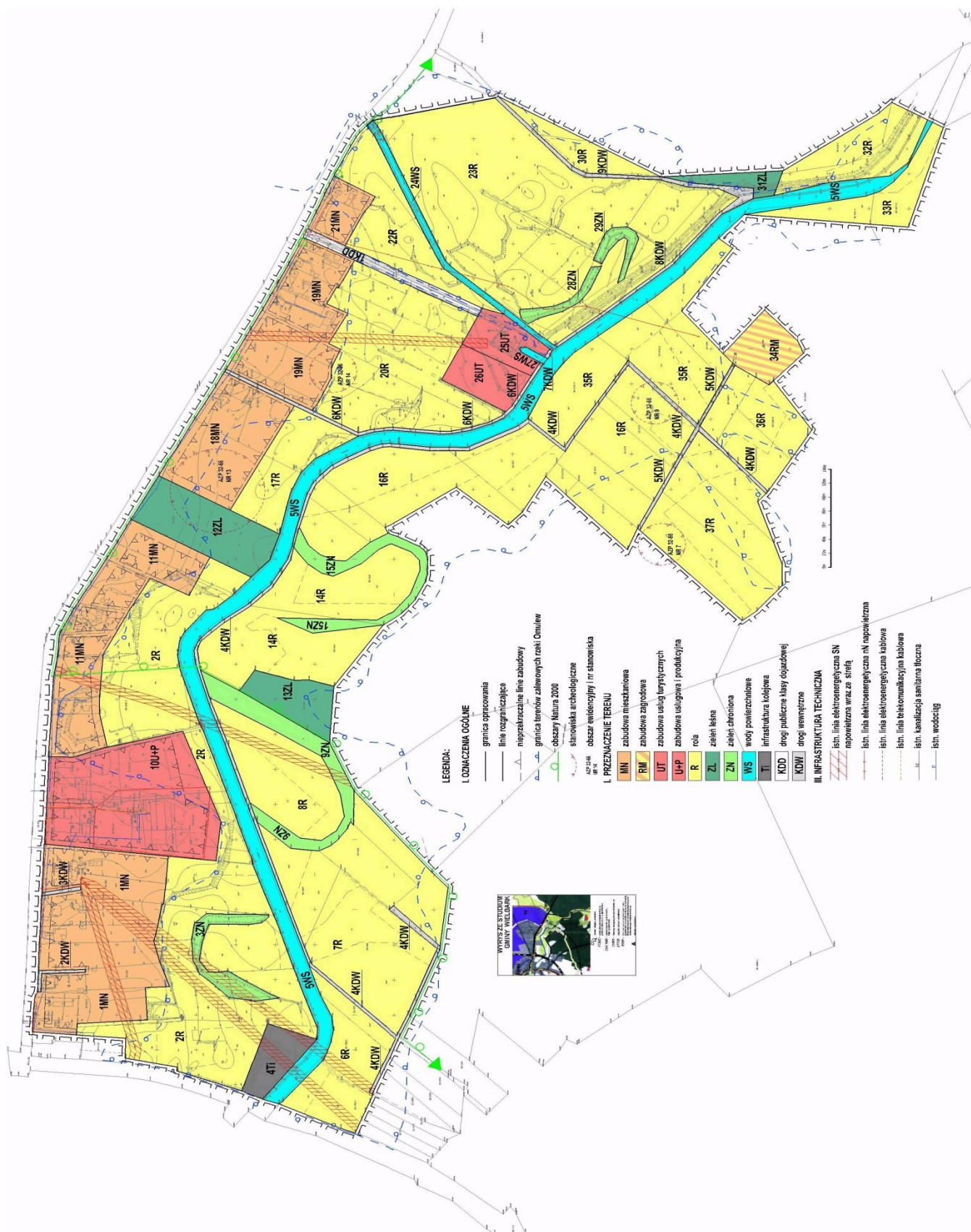
§ 14. W granicach planu inwestycją z zakresu infrastruktury technicznej, należąca do zadań własnych gminy jest droga publiczna oraz sieć kanalizacji sanitarnej.

§ 15. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wielbark.

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

Przewodniczący Rady
Andrzej Kimbar

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XII/68/12
Rady Gminy Wielbark
z dnia 29 lutego 2012 r.



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XII/68/12
Rady Gminy Wielbark
z dnia 29 lutego 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenie uwag do projektu planu

Do projektu w/w planu nie wniesiono żadnych uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XII/68/12
Rady Gminy Wielbark
z dnia 29 lutego 2012 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy nie przewiduje się.