



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 14 grudnia 2015 r.

Poz. 4303

### UCHWAŁA NR X/114/2015 RADY GMINY KRASNOPOL

z dnia 16 listopada 2015 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koloniam nad jeziorem Szejpiszki”, obejmującego północno-wschodnią część obrębu Romanowce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434 i 1723) - Rada Gminy Krasnopol uchwała, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Koloniam nad jeziorem Szejpiszki”, obejmujący północno-wschodnią część obrębu Romanowce w gminie Krasnopol, o powierzchni około 69 ha, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje północno-wschodnią część obrębu Romanowce graniczącą od północy z terenami gminy Puńsk a od wchodu z odcinkiem linii brzegowej jeziora Szejpiszki, stanowiącej granice gminy Sejny.

3. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Koloniam nad jeziorem Szejpiszki”, obejmujący północno-wschodnią część obrębu Romanowce:

1) nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krasnopol” zatwierdzonego uchwałą nr XXXIV/173/01 z dnia 25 maja 2001 r., ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr XXXVIII/218/10 z dnia 10 listopada 2010 r.;

2) jest zgodny z uchwałą nr VI/49/2011 Rady Gminy Krasnopol z dnia 18 lipca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koloniam nad jeziorem Szejpiszki”, obejmującego północno-wschodnią część obrębu Romanowce.

4. Plan składa się z ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały oraz następujących załączników, podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

1) rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącego załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, (w tym lista nieuwzględnionych uwag do projektu planu), stanowiącego załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3.

5. Na podstawie zgody wyrażonej przez Ministra Środowiska decyzją Nr ZS.2210.67.2015.SS z dnia 26 czerwca 2015 r., przeznaczają się na cele nieleśne grunty leśne Skarbu Państwa, będące w zarządzie Lasów Państwowych Nadleśnictwa Suwałki, stanowiące część działki nr ewid. 10/2 w obrębie Romanowce, gm. Krasnopol o powierzchni 0,2675 ha, planowane pod publiczną drogę gminną.

6. Na podstawie ustaleń niniejszego planu, przeznaczają się na cele nierolnicze 46,3310 ha gruntów rolnych pochodzenia mineralnego, które nie podlegają ochronie prawnej.

## **Rozdział 1**

### **USTALENIA OGÓLNE**

**§ 2.** Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów oraz form ochrony, z zachowaniem warunków określonych w ustawach i postanowieniach przepisów szczególnych;
- 2) wyznaczenie zespołu zabudowy o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług turystycznych i sportowo – rekreacyjnych w różnych formach;
- 3) uwzględnienie zadań publicznych, a w szczególności wynikających z potrzeb uzbrojenia terenów i komunikacji publicznej;
- 4) kształtowanie harmonijnego krajobrazu przyrodniczego i kulturowego;
- 5) zapewnienie zrównoważonego rozwoju terenów wiejskich;
- 6) ograniczenie konfliktów przestrzennych.

**§ 3. 1. W niniejszym planie określa się:**

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (załącznik nr 1 - rysunek planu);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział 2);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (Rozdział 3);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdział 4);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (Rozdział 5);
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów (Rozdział 12);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych (Rozdział 6);
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania, podziału nieruchomości objętych planem (Rozdział 13);
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (Rozdział 7);
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji (Rozdział 8);
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (Rozdział 9);
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (Rozdział 10);
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Rozdział 11);
- 14) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych (Rozdział 12);
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów (Rozdział 12);
- 16) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane (Rozdział 12);
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych (Rozdział 12).

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w odniesieniu do terenów górniczych, oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Krasnopol, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu i stanowiące ustalenia planu;
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczony symbolem literowym, określającym kategorię przeznaczenia terenu, ustaloną w § 5 niniejszej uchwały;
- 6) **zagospodarowaniu terenu** - należy przez to rozumieć szereg elementów zagospodarowania i użytkowania terenu, które składają się na określone w planie przeznaczenie terenu;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym terenie, wyznaczonym na rysunku planu;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lecz nie występują samodzielnie;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć zewnętrzne ściany budynku w kierunku najbliższej linii rozgraniczającej drogi lub innej przestrzeni publicznej; wymóg nie dotyczy ganków, wykuszy itp., zajmujących nie więcej niż 20% powierzchni ściany;
- 10) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i ustaleń niniejszego planu; działka budowlana może obejmować jedną lub więcej działek geodezyjnych przeznaczonych w planie pod zabudowę, jak również może stanowić część działki geodezyjnej przeznaczonej w planie pod zabudowę;
- 11) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajmowaną przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni zajmowanej przez schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, występy dachowe itp.;
- 12) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej powiększoną o powierzchnię zajmowaną przez schody zewnętrzne, rampy, tarasy, podesty, podcienia, przejścia, prześwity i przejazdy bramowe; do powierzchni całkowitej zabudowy należy zaliczyć powierzchnię terenu zajmowaną przez wiaty, altany i deszczochrony, mierzoną w obrysie rzutu pionowego dachu na płaszczyznę terenu;
- 13) **wskaźniku powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni działki budowlanej;
- 14) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 15) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego położonego punktu przekrycia budynku;

- 16) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu potrzeb ludności nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, nie powodujące przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 17) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zaplanowaną i utrzymaną roślinność wraz z obiektami budowlanymi funkcjonalnie z nią związanymi, spełniającą funkcje estetyczne, krajobrazowe, rekreacyjno – wypoczynkowe, zdrowotne, sportowe i mikroklimatyczne;
- 18) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia, sieci i inne obiekty budowlane z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa i telekomunikacji itp;
- 19) **harmonii architektonicznej i krajobrazowej** – należy przez to rozumieć zastosowanie wymaganej wysokości zabudowy, formy zabudowy, formy dachu oraz zastosowanie wymaganej kolorystyki dachu i elewacji.

2. 2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 5. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-L, KD-D**;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 3) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW-Dx**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 5) tereny zabudowy usługowej z zakresu turystyki i wypoczynku, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, oznaczone na rysunku planu symbolem **UTS**;
- 6) tereny zabudowy usługowej z zakresu handlu, rzemiosła, gastronomii, oznaczone na rysunku planu symbolem **UHR**;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 8) tereny urządzeń melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 9) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 10) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz warunki zagospodarowania terenu, a w razie potrzeby przeznaczenie dopuszczalne.

3. Tereny, dla których niniejszy plan ustala inne przeznaczenie i zagospodarowanie, mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są jego ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy zakazu wnoszenia trwałych ogrodzeń;
- 6) strefa ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego;
- 7) obiekt objęty ochroną konserwatorską;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 9) granica strefy ochronnej wód powierzchniowych jeziora Szejpizski;

- 10) symbole literowe określające kategorie przeznaczenia terenów;
- 11) wymiarowanie.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust.1 mają charakter postulowany lub informacyjny.

§ 7. Ustalenia zawarte w Rozdziałach od 1 do 12 niniejszej uchwały obowiązują dla całego obszaru objętego planem.

## **Rozdział 2**

### **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

§ 8. 1. Podstawą ustaleń miejscowego planu jest zasada zrównoważonego rozwoju, przez którą rozumie się taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

2. Należy zapewnić harmonię architektoniczną i krajobrazową zespołu zabudowy.

3. Zabudowę należy realizować na terenach wyznaczonych w planie, zgodnie z ich przeznaczeniem.

4. Lokalizacja budynków i komunikacji wewnętrznej winna uwzględniać naturalne ukształtowanie terenu, w sposób minimalizujący zniekształcenie krajobrazu.

5. Zasadniczą formą kształtowania zabudowy są wysokie dachy wielospadowe, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

6. Istotnym elementem ładu przestrzennego w krajobrazie jest jednolitość pokryć dachowych pod względem użytego materiału i koloru.

7. Szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalone są w przepisach szczegółowych planu (Rozdział 12).

## **Rozdział 3**

### **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

§ 9. 1. Teren objęty planem położony jest w całości w obszarze chronionego krajobrazu ustanowionym na podstawie uchwały nr XII/94/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sejneńskie” (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 26 czerwca 2015 r. poz. 2122), w którym stosownie do problematyki planu zakazuje się:

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 4) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 7) 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. Zakazy określone w ust. 1 nie dotyczą części obszaru stanowiącego tereny ogólnodostępnych kąpielisk, plaż i przystani wodnych.

3. W Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sejneńskie” występuje pas ochronny jeziora Szejpiszki szerokości 100,0 m, w którym zabrania się lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych, oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

**§ 10. 1.** W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących rowów melioracyjnych z zaleceniem ich pogłębienia i oczyszczenia, zgodnie z warunkami określonymi w **§ 50**;
- 2) ograniczenie prac niwelacyjnych w obrębie wyznaczonych działek do niezbędnego minimum;
- 3) dopuszczalne poziomy natężenia pola elektrycznego, pola magnetycznego oraz wartość progową poziomu hałasu należy określać zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

2. Zakazuje się:

- 1) zrzutu do gruntu nieoczyszczonych ścieków sanitarnych;
- 2) zrzutu do wód powierzchniowych i gruntu nieczyszczonych wód opadowych pochodzących z utwardzonych nawierzchni parkingów.

**§ 11.** W zakresie ochrony przed hałasem ustala się przestrzeganie poziomów hałasu, ustanowionych w przepisach odrębnych:

- 1) jak dla kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolem MN;
- 2) jak dla kategorii terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolem UTS;
- 3) jak dla kategorii terenów rekreacyjno-wypoczynkowych – w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolem UHR.

**§ 12.** W zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie i segregowanie odpadów w miejscach ich powstawania, zgodnie z przepisami odrębnymi o utrzymaniu czystości i porządku na terenie gminy.

**§ 13.** W zakresie **ochrony krajobrazu kulturowego** należy stosować ustalenia dotyczące parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, zawarte w **Rozdziale 12** niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 4**

### **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

**§ 14. 1.** Na terenie objętym planem znajduje się kuźnia drewniana z XIX wieku, wpisana do rejestru zabytków decyzją nr rej. 336 z 11.03.1983 r., jako część zespołu dworskiego, objętego strefą ochrony konserwatorskiej, oznaczonej graficznie na rysunku planu. W skład zespołu dworskiego wchodzi również takie obiekty, jak: dwór, park i spichrz drewniany, znajdujące się poza granicami planu.

2. Dla obiektu wymienionego w ust. 1 ustala się:

- 1) utrzymanie poprzez konserwację i odtworzenie formy historycznej;
- 2) zachowanie historycznego charakteru budynku, wyrażającego się poprzez skalę zabudowy oraz tradycyjne materiały, formy i detale architektoniczne;
- 3) zmiana funkcji budynku musi honorować jego historyczny charakter.

**§ 15.** W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytku ustala się:

- 1) strefę ochrony ekspozycji zespołu dworskiego z XIX w, oznaczoną graficznie na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w **§ 18**;
- 2) stosowanie historycznych tradycji budowlanych w odniesieniu do budynku zabytkowego i jego bezpośredniego otoczenia.

§ 16. Roboty budowlane i inne działania przy zabytkach należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 17. W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 18. W oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacje nowych obiektów budowlanych winny zapewniać właściwą ekspozycję zespołu dworskiego, o którym mowa w § 14;
- 2) zapewnić harmonię architektoniczną i krajobrazową zespołu zabudowy znajdującego się w strefie ochrony ekspozycji;
- 3) wyeksponować osiowość historycznego założenia urbanistycznego poprzez ukształtowanie ciągów komunikacyjnych, linii zabudowy i zieleni towarzyszącej, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 5**

### **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

§ 19. 1. Na rysunku planu wyznaczono następujące przestrzenie publiczne:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KD-L, KD-D**;
- 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **ZP**;
- 3) place wyznaczone na terenach oznaczonych symbolami **1UHR i 2UHR**.

2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określono w **Rozdziale 12**, dotyczącym terenów wymienionych w ust. 1.

#### **Rozdział 6**

### **ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

§ 20. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody ustalono w Rozdziale 3** niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 21. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ustalono w Rozdziale 4** niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 22. **Granice i sposoby ochrony terenów leśnych, podlegających ochronie na podstawie przepisów o lasach oraz przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych**, określono w ustaleniach szczegółowych planu, dotyczących terenów oznaczonych symbolami **ZL i R**, oraz na rysunku planu.

§ 23. **Granice terenów górniczych i udokumentowane złoża kruszywa naturalnego na obszarze objętym planem nie występują.**

§ 24. **Granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych na obszarze objętym planem nie występują.**

§ 25. **Ustalenia w zakresie przepisów o ochronie przeciwpożarowej:**

- 1) budowle i budynki należy zlokalizować, zaprojektować, zrealizować i użytkować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 2) należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budowli i budynków, zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 3) istniejąca i planowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej, zgodnie z przepisami pożarowymi;
- 4) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe, zgodnie z przepisami pożarowymi.

**§ 26. Ustalenia w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:**

- 1) na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 czerwca 2002 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania szefa obrony cywilnej kraju, szefów obrony cywilnej województw, powiatów i gmin (Dz. U. Nr 96, poz. 850) działalność planistyczną w zakresie obrony cywilnej wykonują w czasie pokoju wszystkie organy, jednostki organizacyjne, instytucje i podmioty gospodarcze, na których spoczywa obowiązek przygotowania budowli ochronnych dla ludności;
- 2) wszystkie projektowane obiekty budowlane, przeznaczone do stałego zamieszkiwania i pracy dla więcej niż 150 osób, winne mieć opracowany projekt adaptacji piwnic na ukrycia ochronne, stanowiący integralną część projektu budowlanego;
- 3) w obszarach usług hotelowych lub usług sportowych przewidywać awaryjne studnie wody pitnej, przyjmując normę 7,5 l/osoba – dobę;
- 4) istniejące studnie zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchamiania eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;
- 5) system alarmowania mieszkańców w przypadku zagrożenia ustala się przez projektowane syreny alarmowe o promieniu słyszalności nie mniejszym niż 300 m;
- 6) oświetlenie zewnętrzne dróg i budynków przystosować do centralnego wygaszania;
- 7) Projekty adaptacji piwnic na ukrycia ochronne przechowuje właściciel obiektu budowlanego oraz Wójt Gminy Krasnopol.

**§ 27. Ustalenia w zakresie przepisów dotyczących urządzeń melioracyjnych:**

- 1) zabrania się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń melioracji wodnych;
- 2) na terenach zmeliorowanych ustala się obowiązek przebudowy kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem odcinków systemu urządzeń melioracji, zgodnie z przepisami prawa wodnego, w sposób zapewniający funkcjonowanie systemu na okolicznych terenach rolniczych.

**Rozdział 7****SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY****§ 28. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sejneńskie” określono w § 9 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 2) ograniczenia w zagospodarowaniu pasa ochronnego jeziora Szejpizki szerokości 100,0 m określono w § 9 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 3) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów lasów, oznaczonych symbolem **ZL**, określono w § 51 niniejszej uchwały;
- 4) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów rolniczych, oznaczonych symbolem **R**, określono w § 52 niniejszej uchwały;
- 5) ograniczenia wynikające z potrzeb ochrony ekspozycji zespołu dworskiego, określono w § 18 niniejszej uchwały;
- 6) zabrania się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) zabrania się działalności gospodarczej wpływającej szkodliwie na środowisko przyrodnicze w aspekcie dopuszczalnych norm;
- 8) zabrania się lokalizacji obiektów obsługi komunikacji takich jak: stacje paliw, myjnie samochodowe, stacje obsługi samochodów i inne;
- 9) zabrania się lokalizacji zakładów usługowych i innych przedsięwzięć mogących obniżyć standard zamieszkania w zakresie podwyższonego poziomu hałasu, emisji zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów do powietrza, zwiększonego poziomu promieniowania itp.



## Rozdział 8

### ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 29. 1. Łączność komunikacyjną terenów objętych niniejszym planem zapewniają:

- 1) droga powiatowa nr 1168B, oznaczona na rysunku planu symbolem **1KD-L**;
- 2) droga gminna nr 102042B, oznaczona na rysunku planu symbolem **2KD-L**.

2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się przez:

- 1) planowane drogi publiczne, oznaczone symbolami KD-L, KD-D;
- 2) planowane drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami KDW, oraz ciągi pieszo- jezdne oznaczone symbolami KDW-Dx.

3. Rozwiązania techniczne dróg należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi projektowania dróg publicznych.

4. W wyznaczonych pasach drogowych zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, (w tym również tymczasowych), nie związanych z funkcją komunikacyjną, z wyjątkiem infrastruktury technicznej.

5. Ustalenia szczegółowe dotyczące parametrów dróg zawarto w **Rozdziale 12**.

6. Ustala się następujące wskaźniki zapotrzebowania na miejsca parkingowe:

- 1) przy budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – 1 miejsce parkingowe / 1 mieszkanie;
- 2) przy budynkach usługowych – 25 miejsc parkingowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) zapewnić miejsca postojowe dla rowerów w miejscach stosownych do potrzeb.

## Rozdział 9

### ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 30. 1. **System zaopatrzenia w media** wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej, jak również budowy nowych odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Lokalizację inwestycji celu publicznego, stanowiących infrastrukturę techniczną: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczną, telefoniczną, teleinformatyczną, gazową i inną przewiduje się głównie w pasach ciągów komunikacyjnych.

3. Dopuszcza się lokalizację odcinków sieci i potrzebnych urządzeń infrastruktury technicznej na wszelkich terenach objętych niniejszym planem, pod warunkiem, że jest to uzasadnione optymalizacją rozwiązań technicznych.

4. Realizację inwestycji, o których mowa w ust. 2 i 3 należy realizować w sposób zapewniający zagospodarowanie terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.

5. Budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu, w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne, w szczególności: prawo budowlane, prawo energetyczne, ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

6. Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno – użytkowym, potrzeby usunięcia kolizji oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył.

7. Dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych, nie wymienionych w niniejszej uchwale, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w odpowiednich przepisach odrębnych i ustaleniach niniejszego planu.

8. Budowę urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę należy realizować równocześnie z rozwiązaniem spraw gospodarki ściekowej, w szczególności przez budowę systemów kanalizacyjnych i wodociągowych.

**§ 31. W zakresie zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów przewiduje się docelowo pokryć z gminnego systemu wodociągowego;
- 2) woda dostarczana będzie na potrzeby socjalno-bytowe i przeciwpożarowe;
- 3) sieć wodociągową należy sytuować głównie w pasach ciągów komunikacyjnych;
- 4) w drogach publicznych sieć wodociągowa winna być wyposażona w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów odrębnych;
- 5) do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się wykorzystanie przez inwestorów własnych ujęć wodnych.

**§ 32. W zakresie odprowadzania wód opadowych** ustala się:

- 1) podstawowym odbiornikiem wód opadowych jest grunt przy wykorzystaniu systemów retencji oraz jezioro Szejpiszki;
- 2) odprowadzenie wód opadowych o małym stopniu zanieczyszczenia (z terenów zieleni urządzonej, ciągów pieszych, dachów itp. przewiduje się bezpośrednio do gruntu, cieków wodnych);
- 3) odprowadzenie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z terenów dróg, parkingów oraz obszarów usługowych i innych terenów zanieczyszczonych, przewiduje się do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej zapewniających ich oczyszczenie w stopniu określonym w przepisach odrębnych;
- 4) kanały deszczowe należy sytuować głównie w pasach ciągów komunikacyjnych oraz na terenach zieleni urządzonej ZP.

**§ 33. 1. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych** ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków z poszczególnych terenów przewiduje się w oparciu o system gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) odbiornikiem ścieków sanitarnych będzie planowana do realizacji oczyszczalnia ścieków w Krasnopolu lub istniejąca oczyszczalnia w Sejnach;
- 3) do obsługi terenów budowlanych przewiduje się budowę sieci kanalizacji sanitarnej wraz z systemem przepompowni przesyłających ścieki do oczyszczalni;
- 4) sieć kanalizacji sanitarnej należy sytuować głównie w ciągach komunikacyjnych.

**2. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowe:**

- 1) stosowanie indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków sanitarnych (po weryfikacji warunków geologicznych i hydrogeologicznych);
- 2) stosowanie indywidualnych szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe (szamba);
- 3) stosowanie kontenerowych oczyszczalni ścieków sanitarnych, odbierających ścieki z terenów usługowych, oznaczonych symbolami K1, K2, K3, zlokalizowanych orientacyjnie na rysunku planu.

**3. Zakazuje się zrzutu do gruntu nieczyszczonych ścieków sanitarnych.****§ 34. W zakresie zaopatrzenia w ciepło** ustala się:

- 1) ogrzewanie budynków w oparciu o własne, indywidualne źródła ciepła na olej opałowy, gaz, biomasę i drewno;
- 2) preferuje się dostępne technologie pozyskiwania ciepła przez pompy ciepła, kolektory słoneczne oraz inne źródła ekologiczne.

**§ 35. 1. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej** ustala się:

- 1) przewiduje się z urządzenia telefoniczne stacjonarne - za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telekomunikacyjnej magistralnej oraz kanalizacji i kabli podziemnych rozdzielczych;
- 2) sieci telekomunikacyjne w formie podziemnej kanalizacji telefonicznej i kabli podziemnych przewiduje się głównie w wyznaczonych ciągach komunikacyjnych;

2. Dostęp do usług operatora sieci telekomunikacyjnej dla nowych odbiorców przewiduje się poprzez podziemne przyłącza kablowe ze studni kablowych lub słupków rozdzielczych.

3. Usługi teletechniczne bezprzewodowe planuje się zapewnić poprzez istniejące stacje bazowe telefonii cyfrowej oraz sieci internetowej.

4. Nie ogranicza się ilości operatorów sieci telekomunikacyjnych (telefonicznych, internetowych, telewizyjnych, itp.).

5. Na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w tym związanych z sieciami szerokopasmowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, o ile nie koliduje z podstawowym przeznaczeniem terenu ustalonym w planie.

### **§ 36. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:**

- 1) zapotrzebowanie na energię elektryczną planowanych terenów budowlanych przewiduje się pokryć z projektowanych słupowych lub kontenerowych stacji transformatorowych oznaczonych symbolami Et1, Et2, Et3, Et4, zlokalizowanych orientacyjnie na rysunku planu;
- 2) planowane stacje transformatorowe zasilane będą liniami napowietrznymi lub kablowymi od istniejącej sieci średniego napięcia;
- 3) rozproszanie energii po stronie urządzeń niskiego napięcia odbywać się będzie liniami kablowymi, prowadzonymi głównie w pasach ciągów komunikacyjnych;
- 4) złącza kablowe do zasilania poszczególnych odbiorców należy ustawiać na granicach działek sąsiadujących, z dostępem z obsługującej drogi;
- 5) przewiduje się oświetlenie dróg publicznych i wewnętrznych;
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach oznaczonych symbolami R i ZP.

## **Rozdział 10**

### **SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW**

§ 37. Tereny, dla których niniejszy plan ustala inne przeznaczenie mogą być wykorzystane w sposób tymczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem.

## **Rozdział 11**

### **STAWKI PROCENTOWE SŁUŻĄCE NALICZANIU OPŁATY OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

§ 38. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu:

- 1) dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **MN, UTS, UHR** – 5% (pięć procent)
- 2) dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **KD-L, KD-D, KDW, KDW-Dx,ZP, WS, ZL, R**, - nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości.

## **Rozdział 12**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA TERENÓW ORAZ ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

§ 39. 1. **Ustala się teren publicznej drogi powiatowej nr 1168B**, (o powierzchni około 0,028 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem **1KD-L**.

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie „L” – lokalnej.

3. Ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 14,0 m.

4. W wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się:

- 1) jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 7,0 m;
- 2) skrzyżowania z drogami publicznymi;

- 3) zjazdy na drogi wewnętrzne;
- 4) ciągi piesze;
- 5) ukształtowanie terenu związane z profilem drogi;
- 6) urządzenia odwadniające i inne urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
- 7) urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą;
- 8) urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi.

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach budowlanych ustala się w odległości 16,0 m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 40. 1. Ustala się teren publicznej drogi gminnej nr 102042B**, (o powierzchni około 1.07 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem **2KD-L**.

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie „L” – lokalnej.
3. Ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 12,0 m.
4. W wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się:
  - 1) jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m;
  - 2) skrzyżowania z drogami publicznymi;
  - 3) zjazdy na drogi wewnętrzne i na działki budowlane;
  - 4) ciągi piesze;
  - 5) ukształtowanie terenu związane z profilem drogi;
  - 6) urządzenia odwadniające i inne urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
  - 7) urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą;
  - 8) urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi.

5. Przy etapowaniu budowy, a także przy przebudowie lub remoncie drogi, dopuszcza się stosowanie jezdni jednopasmowej o szerokości nie mniejszej niż 3,5 m, z pobocznymi o nawierzchni twardej szerokości nie mniejszej niż 2 x 1,0 m, pod warunkiem zapewnienia wzajemnej widoczności i umożliwienia wymijania pojazdów.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach budowlanych ustala się w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 41. 1. Ustala się teren publicznej drogi gminnej** (o powierzchni około 0,49 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem **3KD-L**.

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie „L” – lokalnej.
3. Ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 12,0 m.
4. W wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się:
  - 1) jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m;
  - 2) skrzyżowania z drogami publicznymi;
  - 3) zjazdy na drogi wewnętrzne i na działki budowlane;
  - 4) ciągi piesze;
  - 5) ukształtowanie terenu związane z profilem drogi;
  - 6) urządzenia odwadniające i inne urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
  - 7) urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą;

8) urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi.

5. Przy etapowaniu budowy, a także przy przebudowie lub remoncie drogi, dopuszcza się stosowanie jezdni jednopasmowej o szerokości nie mniejszej niż 3,5 m, z pobocznymi o nawierzchni twardej szerokości nie mniejszej niż 2 x 1,0 m, pod warunkiem zapewnienia wzajemnej widoczności i umożliwienia wymijania pojazdów.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach budowlanych ustala się w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 42. 1. Ustala się teren publicznej drogi gminnej** (o powierzchni około 0,69 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem **4KD-D**.

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie „D” – dojazdowej.

3. Ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 12,0 m.

4. W wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się:

- 1) jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m;
- 2) skrzyżowania z drogami publicznymi;
- 3) zjazdy na drogi wewnętrzne i na działki budowlane;
- 4) ciągi piesze;
- 5) ukształtowanie terenu związane z profilem drogi;
- 6) urządzenia odwadniające i inne urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
- 7) urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą;
- 8) urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi.

5. Przy etapowaniu budowy, a także przy przebudowie lub remoncie drogi, dopuszcza się stosowanie jezdni jednopasmowej o szerokości nie mniejszej niż 3,5 m, z pobocznymi o nawierzchni twardej szerokości nie mniejszej niż 2 x 1,0 m, pod warunkiem zapewnienia wzajemnej widoczności i umożliwienia wymijania pojazdów.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach budowlanych ustala się w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 43. 1. Ustala się teren publicznej drogi gminnej** (o powierzchni około 0,81 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem **5KD-D**.

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie „D” – dojazdowej.

3. Ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 10,0 m, z projektowanym rozszerzeniem pasa drogowego do 15 m na odcinku, gdzie przewidziana jest realizacja nasypu.

4. W wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się:

- 1) jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m;
- 2) skrzyżowania z drogami publicznymi;
- 3) zjazdy na drogi wewnętrzne i na działki budowlane;
- 4) ciągi piesze;
- 5) ukształtowanie terenu związane z profilem drogi;
- 6) urządzenia odwadniające i inne urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
- 7) urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą;
- 8) urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi.

5. Przy etapowaniu budowy, a także przy przebudowie lub remoncie drogi, dopuszcza się stosowanie jezdni jednopasmowej o szerokości nie mniejszej niż 3,5 m, z pobocznymi o nawierzchni twardej szerokości nie mniejszej niż 2 x 1,0 m, pod warunkiem zapewnienia wzajemnej widoczności i umożliwienia wymijania pojazdów.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach budowlanych ustala się w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 44. 1. Ustala się linie rozgraniczające dróg wewnętrznych**, wyznaczające tereny (o łącznej powierzchni około 1,44 ha), oznaczone na rysunku planu symbolami: **6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW**.

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi jako droga wewnętrzna dojazdowa, stosowne do potrzeb obsługiwanych terenów.

3. Ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 10,0 m.

4. W wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się:

- 1) jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) ukształtowanie terenu związane z profilem drogi;
- 3) urządzenia odwadniające;
- 4) wjazdy na działki budowlane;
- 5) chodniki dla pieszych na terenach budowlanych;
- 6) infrastrukturę techniczną;
- 7) zielen towarzyszącą.

5. W zakresie przeznaczenia podstawowego drogi wewnętrzne obsługują tereny budowlane, umożliwiając dostęp do dróg publicznych oznaczonych symbolami: 2KD-L, 3KD-L, 4KD-D, 5KD-D.

6. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, teren nie wykorzystany pod planowane ciągi komunikacyjne może być użytkowany jak przyległe tereny, bez prawa lokalizacji budynków.

7. W wyznaczonym terenie komunikacyjnym przewiduje się realizację urządzeń potrzebnej infrastruktury technicznej oraz utwardzoną nawierzchnię pieszo – jezdnią.

8. Nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach budowlanych ustala się w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 45. 1. Ustala się linie rozgraniczające dróg i wewnętrznej**, wyznaczające tereny (o łącznej powierzchni około 0,44 ha), oznaczone na rysunku planu symbolem: **11KDW**.

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi jako droga wewnętrzna dojazdowa, stosowne do potrzeb obsługiwanych terenów.

3. Ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 8,0 m.

4. W wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się:

- 1) jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) ukształtowanie terenu związane z profilem drogi;
- 3) urządzenia odwadniające;
- 4) wjazdy na działki budowlane;
- 5) chodniki dla pieszych na terenach budowlanych;
- 6) infrastrukturę techniczną;
- 7) zielen towarzyszącą.

5. W zakresie przeznaczenia podstawowego drogi wewnętrzne obsługują tereny budowlane, umożliwiając dostęp do drogi publicznej oznaczonej symbolem: 5KD-D.

6. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, teren nie wykorzystany pod planowane ciągi komunikacyjne może być użytkowany jak przyległe tereny, bez prawa lokalizacji budynków.

7. W wyznaczonym terenie komunikacyjnym przewiduje się realizację urządzeń potrzebnej infrastruktury technicznej oraz utwardzoną nawierzchnię pieszo – jezdną.

8. Nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach budowlanych ustala się w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 46. 1. Ustala się linie rozgraniczające dróg wewnętrznych**, wyznaczające tereny (o łącznej powierzchni około 0,02 ha), oznaczone na rysunku planu symbolami: **12 KDW-Dx, 13KDW-Dx**.

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi jako ciąg pieszo-jezdny, stosowne do potrzeb obsługiwanych terenów.

3. Ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 8,0 m.

4. W wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się:

- 1) jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) ukształtowanie terenu związane z profilem drogi;
- 3) urządzenia odwadniające;
- 4) wjazdy na działki budowlane;
- 5) chodniki dla pieszych na terenach budowlanych;
- 6) infrastrukturę techniczną;
- 7) zielen towarzyszącą.

5. W zakresie przeznaczenia podstawowego drogi wewnętrzne obsługują tereny budowlane, umożliwiając dostęp do dróg publicznych, oznaczonych symbolami 4KD-D, 5KD-D.

6. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, teren nie wykorzystany pod planowane ciągi komunikacyjne może być użytkowany jak przyległe tereny, bez prawa lokalizacji budynków.

7. W wyznaczonym terenie komunikacyjnym przewiduje się realizację urządzeń potrzebnej infrastruktury technicznej oraz utwardzoną nawierzchnię pieszo – jezdną.

8. Nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach budowlanych ustala się w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 47. 1. Ustala się linie rozgraniczające drogi wewnętrznej**, wyznaczającej tereny (o łącznej powierzchni około 0,1 ha), oznaczone na rysunku planu symbolem: **14 KDW-Dx**.

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi jako ciąg pieszo-jezdny, stosowne do potrzeb obsługiwanych terenów.

3. Ustala się szerokość pasa drogowego w istniejących liniach rozgraniczających.

4. W wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się:

- 1) ukształtowanie terenu związane z profilem drogi;
- 2) urządzenia odwadniające;
- 3) infrastrukturę techniczną;
- 4) zielen towarzyszącą.

5. W zakresie przeznaczenia podstawowego droga wewnętrzna obsługuje tereny rolne i leśne, umożliwiając dostęp do dróg i publicznej, oznaczonej symbolem 5KD-D.

6. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, teren nie wykorzystany pod planowane ciągi komunikacyjne może być użytkowany jak przyległe tereny, bez prawa lokalizacji budynków.

7. W wyznaczonym terenie komunikacyjnym przewiduje się realizację urządzeń potrzebnej infrastruktury technicznej oraz utwardzoną nawierzchnię pieszo – jezdną.

8. Nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach budowlanych ustala się w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 48.1.** Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, (o łącznej powierzchni około 26,50 ha), oznaczone na rysunku planu symbolem MN i ponumerowane: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN.**

2. W zakresie **przeznaczenia podstawowego** na terenach MN planuje się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków gospodarczych, garażowych i innych obiektów budowlanych pomocniczych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.

3. W zakresie **przeznaczenia dopuszczalnego** na terenach MN możliwa jest lokalizacja funkcji usługowych nieuciążliwych w formie:

- 1) wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny, o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 30% powierzchni zabudowy tego budynku;
- 2) wolnostojącej, o powierzchni zabudowy do 60 m<sup>2</sup>.

4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów MN:

- 1) teren 1MN obsługują drogi oznaczone symbolami 4KD-D, 6KDW, 7KDW;
- 2) teren 2MN obsługują drogi oznaczone symbolami 4KD-D, 6KDW, 7KDW;
- 3) teren 3MN obsługuje droga oznaczona symbolem 4KD-D;
- 4) teren 4MN obsługują drogi oznaczone symbolami 2KD-L, 9KDW;
- 5) teren 5MN obsługują drogi oznaczone symbolami 4KD-D i 9KDW;
- 6) teren 6MN obsługują drogi oznaczone symbolami 2KD-L, 9KDW;
- 7) teren 7MN obsługują drogi oznaczone symbolami 3KD-L, 7KDW, 8KDW;
- 8) teren 8MN obsługują drogi oznaczone symbolami 7KDW, 8KDW;
- 9) teren 9MN obsługują drogi oznaczone symbolami 3 KD-L, 8KDW;
- 10) teren 10MN obsługują drogi oznaczone symbolami 2KD-L, 4KD-D, 10KDW;
- 11) teren 11MN obsługują drogi oznaczone symbolami 2KD-L, 10KDW;
- 12) teren 12MN obsługuje droga oznaczona symbolem 5KDW oraz ciąg pieszo-jezdny 13 KDW-Dx.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania ładu przestrzennego **w zakresie zagospodarowania działek budowlanych na terenach MN:**

- 1) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy nie może przekroczyć 30 % ;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60 %;
- 3) parkowanie należy przewidywać na własnej działce budowlanej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w **§ 29**;
- 4) linie zabudowy od strony dróg należy kształtować zgodnie z ustaleniami zawartymi w **§ 39, § 40, § 41, § 42, § 43, § 44, § 45, § 46, § 47**;
- 5) linie zabudowy od strony lasów należy kształtować zgodnie z rysunkiem planu, w odległości nie mniejszej niż 12,0 m od granicy lasu figurującej na mapie ewidencyjnej;
- 6) ogrodzenia działek budowlanych winny mieć wysokość - do 1,8 m od poziomu terenu; zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych, blachy lub siatki drucianej;
- 7) w wyznaczonej na rysunku planu strefie zakazuje się wznoszenia trwałych ogrodzeń; ogrodzenia mogą być realizowane w postaci grup zieleni zorganizowanej i żywopłotów;
- 8) dopuszcza się montaż indywidualnych ogniw fotowoltaicznych terenach MN do potrzeb zasilania gospodarstw domowych.

6. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania ładu przestrzennego **w zakresie zabudowy:**



- 1) wszystkie budynki winne mieć formę nawiązującą do lokalnych tradycji budowlanych oraz zapewniać harmonię architektoniczną zespołu zabudowy, poprzez:
  - a) stosowanie na elewacjach kolorystyki w odcieniach pastelowych lub kolorystyki właściwej dla naturalnych okładzin,
  - b) stosowanie na pokrycia dachowe dachówki ceramicznej lub jej imitacji w kolorze ciemnego brązu,
  - c) stosowanie tynków, okładzin z kamienia naturalnego, okładzin z cegły, i okładzin drewnianych,
  - d) stosowanie detali architektonicznych takich jak balustrady, ganki, zadaszenia, tarasy, itp. wykonanych z drewna w naturalnej kolorystyce;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych (łącznie z użytkowym poddaszem), która nie może przekroczyć wartości 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu, mierzonej przy głównym wejściu do budynku;
- 3) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i innych obiektów pomocniczych odgranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej, która nie może przekroczyć wartości 6,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu, mierzonej przy głównym wejściu (bramie wjazdowej) do budynku;
- 4) dopuszczalne są podpiwniczenia budynków, pod warunkiem przestrzegania wymogów dotyczących parametrów pionowych budynków;
- 5) na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych należy stosować wysokie, wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci w granicach 30°– 45°, z dopuszczeniem dobudowanych elementów w postaci lukarn, zadaszonych ganków, tarasów, garaży itp.;
- 6) na budynkach gospodarczych, garażowych i innych obiektach pomocniczych należy stosować dachy o kącie nachylenia głównych połaci w granicach 10° – 45°;
- 7) dopuszcza się montaż indywidualnych ogniw fotowoltaicznych na dachach budynków mieszkalnych i gospodarczych;
- 8) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych nie spełniających niniejszych wymogów.

7. Na terenach oznaczonych symbolem **MN** obowiązują jednocześnie ustalenia zawarte w **Rozdziałach od 1 do 11** niniejszej uchwały.

**§ 49. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej z zakresu turystyki, wypoczynku, sportu, rekreacji oraz ochrony zdrowia**, (o łącznej powierzchni około 7,34 ha), oznaczone na rysunku planu symbolem **UTS** i ponumerowane: **1UTS** i **2UTS**.

2. W zakresie **przeznaczenia podstawowego** na terenach **1UTS** i **2UTS** planuje się realizację budynków usługowych z zakresu turystyki, wypoczynku, sportu, rekreacji, ochrony zdrowia, oraz budynków gospodarczych, garażowych i innych obiektów budowlanych pomocniczych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.

3. W zakresie **przeznaczenia dopuszczalnego** na terenach **1UTS** i **2UTS** przewiduje się:

- 1) realizację usług towarzyszących takich jak: handel i rzemiosło, gastronomia, mieszkania służbowe itp.;
- 2) lokalizację ogniw fotowoltaicznych na terenie oznaczonym symbolem **1UTS** do potrzeb zaopatrzenia planowanej zabudowy.

4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów **1UTS** i **2UTS**:

- 1) teren **1UTS** obsługują drogi oznaczone symbolami 4KD-D, 9KDW oraz ciąg pieszo- jezdny 12KDW-Dx;
- 2) teren **2UTS** obsługują drogi oznaczone symbolami 5KDW, 11 KDW.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania ładu przestrzennego w **zakresie zagospodarowania terenów 1UTS i 2UTS**:

- 1) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy nie może przekroczyć 40% ;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 45%;
- 3) parkowanie należy przewidywać na własnej działce budowlanej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w **§ 29**;

- 4) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 39, § 40, § 41, § 42, § 43, § 44, § 45, § 46, § 47;
- 5) ogrodzenia działek budowlanych winny mieć wysokość - do 1,8 m od poziomu terenu; zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych, blachy lub siatki drucianej;
- 6) tereny wolne od zabudowy należy zagospodarować zielenią urządzoną stosownie do realizowanej funkcji;
- 7) w zakresie stosowania szyldów i tablic informacyjnych nakazuje się ujednoczenie formatu, kolorystyki, grafiki i liternictwa; zakazuje się eksponowania reklam.

6. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania ładu przestrzennego **w zakresie kształtowania zabudowy:**

- 1) dopuszcza się następujące formy zabudowy:
  - a) zabudowa w formie zwartej, rozbudowanej bryły, o indywidualnym rozwiązaniu architektonicznym,
  - b) zabudowa w formie rozczłonkowanej - pojedynczych budynków wolnostojących, o powierzchni zabudowy do 250 m<sup>2</sup> - o jednorodnej formie architektonicznej, rodzaju wykończenia i kolorystyce,
  - c) tarasowe kształtowanie zabudowy, gdy konfiguracja terenu to umożliwia,
  - d) wolnostojące budynki gospodarcze, garażowe i inne obiekty budowlane pomocnicze o harmonizującej wzajemnie formie architektonicznej, rodzaju wykończenia i kolorystyce,
  - e) obiekty, urządzenia i instalacje z zakresu infrastruktury technicznej,
  - f) altany ogrodowe, wiaty, urządzenia wodne i obiekty małej architektury;
- 2) wszystkie budynki winny zapewniać harmonię architektoniczną zespołu zabudowy, poprzez:
  - a) stosowanie na elewacjach kolorystyki w odcieniach pastelowych lub kolorystyki właściwej dla naturalnych okładzin,
  - b) stosowanie na pokrycia dachowe dachówki ceramicznej lub jej imitacji w kolorze ceglastoczerwonym,
  - c) stosowanie tynków, okładzin z kamienia naturalnego, okładzin z cegły i okładzin drewnianych;
- 3) wysokość budynków usługowych w formie zwartej ogranicza się do 3 kondygnacji nadziemnych (łącznie z użytkowym poddaszem), która nie może przekroczyć wartości 15,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu, mierzonej przy głównym wejściu do budynku;
- 4) wysokość budynków usługowych w formie pojedynczych budynków wolnostojących, ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych (łącznie z użytkowym poddaszem), która nie może przekroczyć wartości 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu, mierzonej przy głównym wejściu do budynku;
- 5) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i innych budynków pomocniczych ogranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej, która nie może przekroczyć wartości 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu, mierzonej przy głównym wejściu (bramie wjazdowej) do budynku;
- 6) dopuszczalne są podpiwniczenia budynków, pod warunkiem przestrzegania wymogów dotyczących ich parametrów pionowych;
- 7) na budynkach usługowych należy stosować wysokie, wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci w granicach 30° – 45°, z dopuszczeniem indywidualnych form architektonicznych;
- 8) na budynkach gospodarczych, garażowych i innych budynkach pomocniczych należy stosować dachy o kącie nachylenia głównych połaci w granicach 10° – 45°;
- 9) dopuszcza się montaż ogniw fotowoltaicznych na dachach budynków usługowych i gospodarczych.

7. Na terenach oznaczonych symbolami **1UTS** i **2UTS** obowiązują jednocześnie ustalenia zawarte w **Rozdziałach od 1 do 11** niniejszej uchwały.

**§ 50. 1.** Ustala się **tereny zabudowy usługowej z zakresu handlu, rzemiosła, gastronomii** (o łącznej powierzchni około 4,30 ha), oznaczone na rysunku planu symbolem **UHR** i ponumerowane: **1UHR, 2UHR, 3UHR, 4UHR.**

2. W zakresie **przeznaczenia podstawowego** na terenach **UHR** planuje się realizację budynków usługowych z zakresu handlu, rzemiosła, gastronomii oraz budynków gospodarczych, garażowych i innych obiektów budowlanych pomocniczych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.

3. W zakresie **przeznaczenia dopuszczalnego** na terenach **UHR** przewiduje się lokalizację usług towarzyszących, związanych z turystyką, wypoczynkiem, sportem, rekreacją, ochroną zdrowia oraz mieszkania służbowe itp.

4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów **UHR**:

- 1) teren **1UHR** obsługują drogi oznaczone symbolami 2 KD-L, 4 KD-D, 9 KDW;
- 2) teren **2UHR** obsługują drogi oznaczone symbolami 2 KD-L, 4 KD-D, 10 KDW;
- 3) teren **3UHR** obsługuje droga oznaczona symbolem 3 KD-L;
- 4) teren **4UHR** obsługują drogi oznaczone symbolami 3 KD-L, 5 KDW.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania ładu przestrzennego **w zakresie zagospodarowania terenów UHR**:

- 1) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy nie może przekroczyć 40%;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 3) parkowanie należy przewidywać na własnej działce budowlanej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29;
- 4) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 39, § 40, § 41, § 42, § 43, § 44, § 45, § 46, § 47;
- 5) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych, blachy lub siatki drucianej;
- 6) tereny wolne od zabudowy należy zagospodarować zielenią urządzoną stosownie do realizowanej funkcji;
- 7) w zakresie stosowania szyldów i tablic nakazuje się ujednoczenie formatu, kolorystyki, grafiki i liternictwa; zakazuje się eksponowania reklam;
- 8) na terenach oznaczonych symbolami **1UHR** i **2UHR** ustala się lokalizację placów ogólnodostępnych służących do organizowania okazjonalnych imprez plenerowych takich jak: jarmarki, targi, imprezy kulturalne, pokazy, wystawy, koncerty itp.

6. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania ładu przestrzennego **w zakresie zabudowy**:

- 1) dopuszcza się następujące formy zabudowy:
  - a) zabudowa w formie zwartej, rozbudowanej bryły, o indywidualnym rozwiązaniu architektonicznym,
  - b) zabudowa w formie rozczłonkowanej - pojedynczych budynków wolnostojących, o powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup> - o jednorodnej formie architektonicznej, rodzaju wykończenia i kolorystyce,
  - c) tarasowe kształtowanie zabudowy, gdy konfiguracja terenu to umożliwia,
  - d) wolnostojące budynki gospodarcze, garażowe i inne obiekty budowlane pomocnicze o harmonizującej wzajemnie formie architektonicznej, rodzaju wykończenia i kolorystyce,
  - e) obiekty, urządzenia i instalacje z zakresu infrastruktury technicznej,
  - f) altany ogrodowe, wiaty, urządzenia wodne i obiekty małej architektury;
- 2) wszystkie budynki winne zapewniać harmonię architektoniczną zespołu zabudowy, poprzez:
  - a) stosowanie na elewacjach kolorystyki w odcieniach pastelowych lub kolorystyki właściwej dla naturalnych okładzin,
  - b) stosowanie na pokrycia dachowe dachówki ceramicznej lub jej imitacji w kolorze ceglastoczerwonym,
  - c) stosowanie tynków, okładzin z kamienia naturalnego, okładzin z cegły, i okładzin drewnianych;
- 3) wysokość budynków usługowych w formie zwartej ogranicza się do 3 kondygnacji nadziemnych (łącznie z użytkowym poddaszem), która może przekroczyć wartości 14,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu, mierzonej przy głównym wejściu do budynku;

- 4) wysokość budynków usługowych w formie pojedynczych budynków wolnostojących, ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych (łącznie z użytkowym poddaszem), która może przekroczyć wartości 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu, mierzonej przy głównym wejściu do budynku;
- 5) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i innych obiektów budowlanych pomocniczych ogranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej, która nie może przekroczyć wartości 6,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu, mierzonej przy głównym wejściu (bramie wjazdowej) do budynku;
- 6) dopuszczalne są podpiwniczenia budynków, pod warunkiem przestrzegania wymogów dotyczących ich parametrów pionowych;
- 7) na budynkach usługowych należy stosować wysokie, wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci w granicach 30° – 45°, z dopuszczeniem indywidualnych form architektonicznych;
- 8) na budynkach gospodarczych, garażowych i innych budynkach pomocniczych należy stosować dachy o kącie nachylenia głównych połaci w granicach 10° – 45°;
- 9) dopuszcza się montaż ogniw fotowoltaicznych na dachach budynków usługowych i gospodarczych.

7. Na terenach oznaczonych symbolem **UHR** obowiązują jednocześnie ustalenia zawarte w **Rozdziałach od 1 do 11** niniejszej uchwały.

**§ 51. 1.** Ustala się **tereny zieleni urządzonej** (o łącznej powierzchni około 3,30 ha), oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP** i ponumerowane **1ZP, 2ZP, 3 ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP**.

2. W zakresie **przeznaczenia podstawowego** na terenie **ZP** planuje się realizację zieleni urządzonej, ogólnodostępnej.

3. W zakresie **przeznaczenia dopuszczalnego** na terenie **ZP** przewiduje się funkcję rekreacyjno- sportową, nie kolidującą z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1.

4. Obsługę komunikacyjną dla terenów oznaczonych symbolem **ZP** przewiduje się z dróg przyległych, oznaczonych symbolami 1KD-L, 2KD-L, 4KD-D, 7KDW, 8KDW, 10KDW, 12KDW-Dx.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania ładu przestrzennego **w zakresie zagospodarowania** terenu **ZP**:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%;
- 2) urządzenie roślinności z gatunków rodzimych, odpowiadającej miejscowym warunkom;
- 3) stosowanie naturalnych materiałów na nawierzchniach ścieżek spacerowych i placów wypoczynkowych.

6. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania ładu przestrzennego **w zakresie kształtowania zabudowy**:

- 1) przewiduje się następujące formy zagospodarowania terenu i zabudowy: ciągi piesze i rowerowe, altany, deszczochrony, obiekty małej architektury i urządzenia wodne;
- 2) altany i deszczochrony nie mogą przekraczać wysokości 4,0 m od poziomu terenu;
- 3) tablice informacyjne należy ujednoczyć w zakresie formatu, kolorystyki, grafiki i liternictwa.

7. Na terenach oznaczonych symbolem **ZP** obowiązują jednocześnie ustalenia zawarte w **Rozdziałach od 1 do 11** niniejszej uchwały.

**§ 52. 1.** Ustala się **tereny urządzeń melioracyjnych** (o powierzchni ok. 0,64 ha), oznaczone na rysunku planu symbolem **WS** i ponumerowane: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS**.

2. W zakresie **przeznaczenia podstawowego** na terenach **WS** planuje się realizację **urządzeń odwadniających - rowów melioracyjnych**.

3. W zakresie warunków i zasad kształtowania ładu przestrzennego **dotyczących zagospodarowania terenów WS, ustala się zachowanie istniejących urządzeń melioracji wodnych**.

4. Na terenach oznaczonych symbolem **WS** dopuszcza się:

- 1) możliwość przekrycia rowu melioracyjnego w miejscu przejazdu i przejścia;

2) zróżnicowanie szerokości koryta rowów melioracyjnych, uwzględniając regulację przebiegu wód powierzchniowych w sposób nie powodujący utraty ich naturalnego charakteru.

5. Na terenach oznaczonych symbolem **WS** obowiązują jednocześnie ustalenia zawarte w **Rozdziałach od 1 do 11** niniejszej uchwały.

§ 53. 1. Ustala się **tereny lasów** (o łącznej powierzchni około 15,50 ha), oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL** i ponumerowane **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4 ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL**.

2. W zakresie **przeznaczenia podstawowego** na terenach **ZL**, ze względu na zachowanie różnorodności przyrodniczej, leśnych zasobów genetycznych i walorów krajobrazowych, obowiązuje ochrona lasów stanowiących naturalne fragmenty rodzimej przyrody.

3. W zakresie **przeznaczenia dopuszczalnego** na terenach **ZL** przewiduje się:

- 1) ścieżki turystyczne piesze i rowerowe, ścieżki dydaktyczne i miejsca widokowe;
- 2) drogi wewnętrzne wprowadzane na podstawie planów urządzenia lasów;
- 3) zagospodarowanie turystyczne: zadaszenia, wiaty, altany, platformy widokowe, ławki, siedziska, murki, polany rekreacyjne, miejscowe oświetlenie, nawierzchnie utwardzone, tablice informacyjne, oznaczenia szlaków turystycznych i rowerowych, ścieżek tematycznych, itp.;
- 4) możliwość lokalizowania budowli wodnych tj. pomosty, tarasy widokowe związane z jeziorem Szejpizki, zgodnie z planem urządzenia lasu sporządzonym na podstawie przepisów odrębnych.

4. Na terenach oznaczonych symbolem **ZL** obowiązują jednocześnie ustalenia zawarte w **Rozdziałach od 1 do 11** niniejszej uchwały.

§ 54. 1. Ustala się **tereny rolnicze** (o łącznej powierzchni około 5,20 ha), oznaczone na rysunku planu symbolem **Ri** ponumerowane **1R, 2R, 3R**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach oznaczonych symbolem **R**, ustala się rolnicze wykorzystanie i zagospodarowanie terenów, bez prawa realizacji zabudowy zagrodowej.

3. Na terenach oznaczonych symbolem **R** obowiązują jednocześnie ustalenia zawarte w **Rozdziałach od 1 do 11** niniejszej uchwały.

### **Rozdział 13**

#### **SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

§ 55. Na terenie objętym planem nie zachodzi potrzeba scalania nieruchomości.

§ 56. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania stanowią równocześnie linię podziału terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, w odniesieniu do trybu sporządzania podziałów geodezyjnych.

§ 57. Tereny dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych należy wydzielić w oparciu o wytyczne wymiarowe na rysunku planu z uwzględnieniem wymaganych parametrów technicznych, określonych w przepisach odrębnych o drogach publicznych i prawo budowlane.

§ 58. Możliwości podziału terenów rolniczych R i leśnych ZL określają przepisy odrębne o gospodarce nieruchomościami.

§ 59. Nie przewiduje się parcelacji terenów zieleni urządzonej ZP, terenów urządzeń melioracyjnych WS, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

§ 60. Ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolem **MN**:

- 1) na rysunku planu pokazano istniejące i postulowane linie podziału wewnętrznego, obrazujące schemat podziału terenów na działki budowlane, nie stanowiące ustalenia planu;
- 2) każda wydzielona działka budowlana musi mieć bezpośredni dostęp do planowanej lub istniejącej drogi publicznej lub planowanej drogi wewnętrznej;
- 3) szerokość frontu działki (przyległego do pasa drogowego) nie może być mniejsza niż 25,0 m;
- 4) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 61.** Ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane terenów zabudowy usługowej z zakresu turystyki i wypoczynku, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia oznaczonych symbolem **UTS**:

- 1) działki budowlane należy wydzielać o parametrach umożliwiających realizację zabudowy przewidzianej w planie, stosownie do zamierzeń budowlanych przyszłych inwestorów;
- 2) każda wydzielona działka budowlana musi mieć bezpośredni dostęp do planowanej lub istniejącej drogi publicznej;
- 3) szerokość frontu działki (przyległego do pasa drogowego) nie może być mniejsza niż 30,0 m;
- 4) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>.

**§ 62.** Ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane terenów zabudowy usługowej z zakresu handlu, rzemiosła, gastronomii oznaczonych symbolem **UHR**:

- 1) działki budowlane należy wydzielać o parametrach umożliwiających realizację zabudowy przewidzianej w planie, stosownie do zamierzeń budowlanych przyszłych inwestorów;
- 2) każda wydzielona działka budowlana musi mieć bezpośredni dostęp do planowanej lub istniejącej drogi publicznej;
- 3) szerokość frontu działki (przyległego do planowanego do pasa drogowego) nie może być mniejsza niż 30,0 m;
- 4) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>.

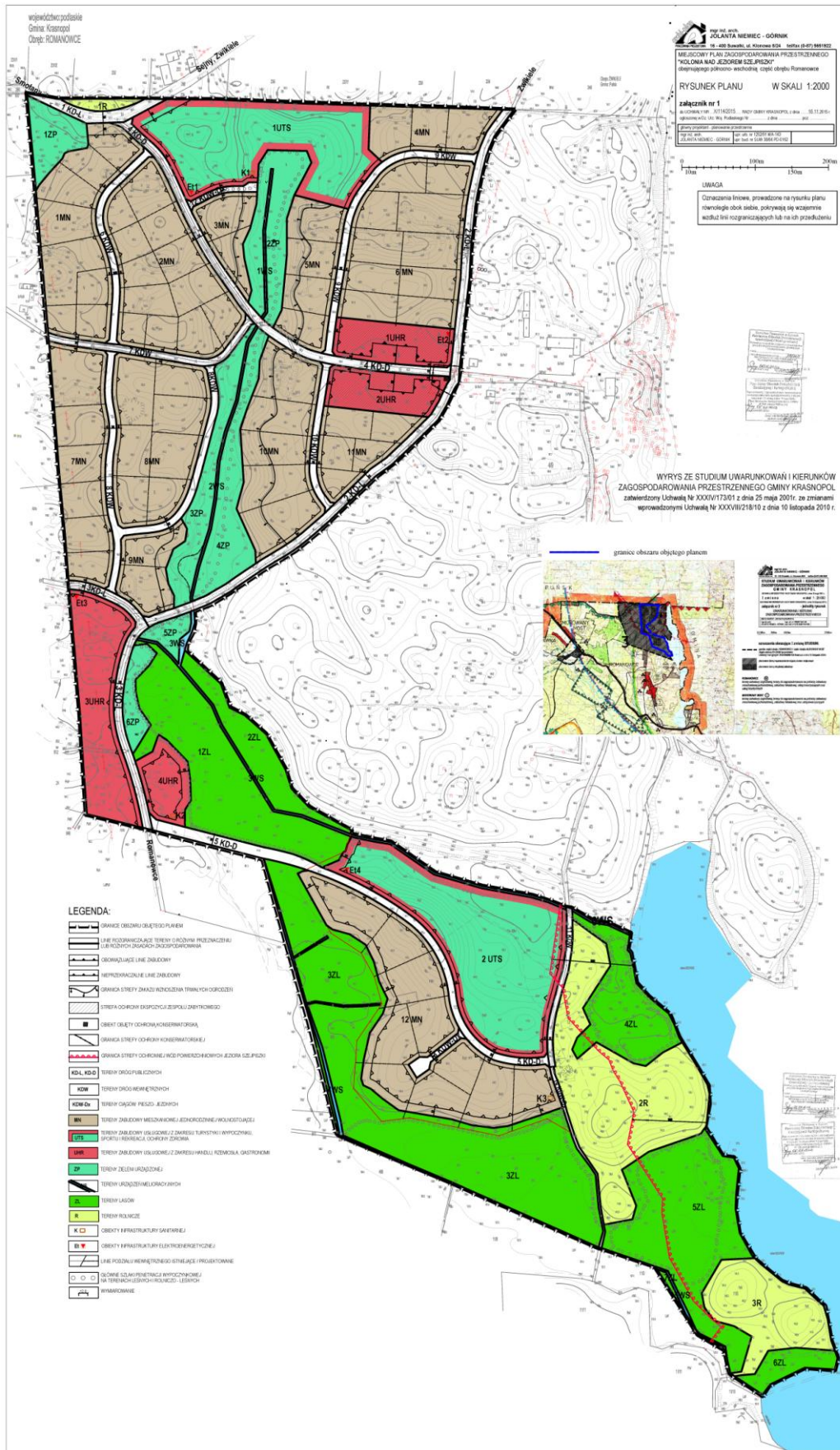
#### **Rozdział 14 USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 63.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krasnopol.

**§ 64.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

**Przewodniczący Rady Gminy  
Tadeusz Piotr Korsakowski**

Załącznik nr 1 do uchwały nr X/114/2015  
Rady Gminy Krasnopol  
z dnia 16 listopada 2015 r.



**Załącznik nr 2** do uchwały nr X/114/2015  
Rady Gminy Krasnopol  
z dnia 16 listopada 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kolonja nad jeziorem Szejpizki”, obejmującego północno-wschodnią część obrębu Romanowce**

Zgodnie z art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, 1434, 1713) stwierdza się, iż okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kolonja nad jeziorem Szejpizki”, obejmującego północno-wschodnią część obrębu ROMANOWCE wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 17 lipca 2015 r. do 14 sierpnia 2015 r. z prawem składania uwag do dnia 31 sierpnia 2015 r. **nie wniesiono uwag.**



**Załącznik nr 3** do uchwały nr X/114/2015  
Rady Gminy Krasnopol  
z dnia 16 listopada 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji  
z zakresie infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy**

Zgodnie z art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, 1434, 1713) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w **„Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kolonia nad jeziorem Szejpizki”, obejmującego północno-wschodnią część obrębu Romanowce**, w sposób następujący: Gminne drogi publiczne i wodociągi związane z drogami publicznymi będą realizowane ze środków własnych Gminy Krasnopol przy udziale środków pomocowych Unii Europejskiej.