

## 2410

### UCHWAŁA Nr XLVI/354/10 Rady Miejskiej w Ornecie z dnia 28 września 2010 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb geodezyjny Drwęczno.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami: Dz. U. 2002.23.220, Dz. U. 2002.62.558, Dz. U. 2002.23.220, Dz. U. 2002.113.984, Dz. U. 2002.214.1806, Dz. U. 2003.80.717, Dz. U. 2003.162.1568, Dz. U. 2002.153.1271, Dz. U. 2004.102.1055, Dz. U. 2004.116.1203, Dz. U. 2002.214.1806, Dz. U. 2005. 172. 1441, Dz. U. 2006.17.128, Dz. U. 2005.175.1457, Dz. U. 2006.181.1337, Dz. U. 2007.48.327, Dz. U. 2007. 138. 974, Dz. U. 2007. 173. 1218, Dz. U. 2008. 180. 1111, Dz. U. 2008.223.1458, Dz. U. 2009.52.420, Dz. U. 2009.157.1241, Dz. U. 2010.28.142), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. z późn. zmianami: Dz. U. 2004.6.41, Dz. U. 2004.141.1492, Dz. U. 2005.113.945, Dz. U. 2005.130.1087, Dz. U. 2006.225.1635, Dz. U. 2007.127.880, Dz. U. 2008.199.1227, Dz. U. 2008.201.1237, Dz. U. 2008.220.1413, Dz. U. 2010.24.124, Dz. U. 2010.75. 474, Dz. U. 2010.106.675, Dz. U. 2010. 119.804, Dz. U. 2010.130.871, Dz. U. 2010.155.1043), Rada Miejska w Ornecie, po stwierdzeniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Orneta, uchwała co następuje:

#### **DZIAŁ I** **Ustalenia ogólne** **Rozdział 1**

#### **Zakres obowiązywania i zawartość planu**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego Drwęczno zwany dalej „planem”.

**§ 2.** Plan składa się z następujących elementów podlegających opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały,
- 2) rysunku planu składającego się z 1 arkusza sporządzonego na mapach w skali 1:2000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie 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.

**§ 3.** 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr X/55/2007 Rady Miejskiej w Ornecie z dnia 27 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak na załączniku nr 1 niniejszej uchwały.

2. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonych poprzez:
  - a) linie zabudowy,
  - b) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek lub terenu,
  - c) gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy,
  - d) określenie geometrii dachu,
  - e) minimalny, procentowy wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnych;
- 7) zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości określonych poprzez:
  - a) szerokości frontów działek,
  - b) powierzchni działek,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego;
- 8) zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 9) sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 10) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji;
- 11) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

3. W planie wyznaczono obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią od rzeki Pasłęka zgodnie z warunkami zarządcy cieku.

4. Nie wyznacza się granic terenów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu art. 15 i 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Dopuszcza się podziały, scalenia, wydzielenie nieruchomości dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu, dróg, terenów publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 4.** Rysunek planu ustala:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) granice opracowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone na rysunku planu symbolem wyrażonym literami lub literami i numerem;
- 4) oznaczenie stanowisk archeologicznych zawierające orientacyjny zasięg stanowisk, zasięg stref ochrony

archeologicznej, numer stanowiska zgodnie z dokumentacją Konserwatora Zabytków;

- 5) oznaczenia graficzne terenów podlegających ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi w tym Obszaru Chronionego Krajobrazu, obszarów Natura 2000;
- 6) oznaczenia obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią od rzeki Pasłęki o prawdopodobieństwie wielkiej wody 10 % i 1 %.

**§ 5.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy z ukształtowaną kalenicą (kalenicami) o minimalnym kącie nachylenia połąci 25 stopni;
- 2) działce budowlanej - rozumie się przez to nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów;
- 3) elektrowni wiatrowej - rozumie się przez to całość techniczno - użytkową składającą się z budowli, tj. fundamentu i wieży nośnej, urządzenia prądotwórczego przetwarzającego energię mechaniczną wiatru na energię elektryczną, wraz z niezbędnymi instalacjami i urządzeniami oraz towarzyszącą im infrastrukturą techniczną;
- 4) froncie działki - rozumie się przez to część działki budowlanej, która przylega do drogi/ulicy, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 5) inwestycje celu publicznego - należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 6) kondygnacji - rozumie się przez to kondygnację w rozumieniu przepisów technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki;
- 7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość od najbliższej zewnętrznej ściany budynków od ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej, wnętrza osiedlowego lub innych obiektów - z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych);
- 8) obiektach służących działalności gospodarczej - należy przez to rozumieć bazy i siedziby firm (podmiotów gospodarczych) prowadzących działalność gospodarczą w zakresie produkcji, przetwórstwa przemysłowego i rzemieślniczego, budownictwa, handlu hurtowego oraz szeroko rozumianych usług dla innych podmiotów gospodarczych i ludności - z wyłączeniem usług publicznych administracji;
- 9) obiektach usługowych - należy przez to rozumieć obiekty budowlane i lokale wykorzystywane dla funkcji usług w tym lokale użytkowe, budynki, pomieszczenia, lokale adaptowane, budynki użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego;
- 10) obszar przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne;
- 11) ograniczeniu uciążliwości - oznacza to, że zasięg uciążliwości dla środowiska będący skutkiem prowadzonej działalności gospodarczej musi być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 12) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały wraz załącznikami, stanowiący integralne części planu - o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 13) powierzchnia sprzedaży - należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów;
- 14) przepisach szczególnych lub odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 15) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji dominującej na określonym obszarze;
- 16) przeznaczeniu uzupełniającym (towarzyszącym, fakultatywnym) - należy przez to rozumieć dopuszczalne na określonym obszarze funkcje o znaczeniu drugorzędym, będące uzupełnieniem przeznaczenia podstawowego;
- 17) rysunku planu - należy przez to rozumieć część graficzną planu składającą się z 1 arkusza, wykonaną na mapie w skali 1:2000, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 18) terenie - rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem (literami lub literami i cyframi);
- 19) uchwałę - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Ornece w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego - o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 20) usługach - rozumie się przez to funkcje polegające na prowadzeniu działalności usług publicznych, użyteczności publicznej jak: administracja publiczna, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, usługi oświaty, nauki, rekreacji i kultury fizycznej, sportu, usługi kultury, muzea, biblioteki, usług komercyjnych jak: usługi handlu, gastronomii, biura, usługi turystyki, łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, usługi finansowe, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów, rzemiosła usługowego, oraz innej działalności na zasadzie analogii do wymienionych powyżej nie powodującej przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza, poziomu dźwięku w środowisku, emisji odorów i zanieczyszczeń jak dla zabudowy mieszkaniowej;
- 21) usługach towarzyszących - należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
- 22) wartościowym drzewostanie - rozumie się przez to pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
  - a) drzewa i krzewy objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody,
  - b) drzewa i krzewy, na usunięcie których zezwolenie wydaje odpowiedni organ,

- c) drzewa i krzewy, za usunięcie których pobierana jest prawem przewidziana opłata,
  - d) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje (poza lasami i parkami);
- 23) wysokości budynku - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi stropodachu;
- 24) zabudowa adaptowana (adaptacja zabudowy) - należy przez to rozumieć zabudowę do zachowania, obiekty adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie, remontom, nadbudowie z zachowaniem charakteru, walorów stylowych, użytkowych budowli, dopuszcza się zmiany funkcji, rozbiórki obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 25) zabudowie zagrodowej - rozumie się przez to budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych;
- 26) zieleń urządzonej - należy przez to rozumieć zieleń ogólnodostępną, zróżnicowaną gatunkowo o charakterze ozdobnym z układem alejek i obiektami małej architektury.

## Rozdział 2

### Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów obszaru objętego planem

**§ 6.** Wiodące funkcje na obszarze objętym planem:

- 1) rolnicza,
- 2) mieszkaniowa,
- 3) usługowa i produkcyjna,
- 4) gospodarki leśnej,
- 5) komunikacji, zaopatrzenia w energię, gaz, wodę.

**§ 7.** Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) rolnicze - oznaczonych na rysunku planu symbolem R, o powierzchni 397,60 ha;
- 2) zabudowy zagrodowej - oznaczonych na rysunku planu symbolem RM, o powierzchni 11,65 ha;
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, o powierzchni 6,75 ha;
- 4) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług - oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU, o powierzchni 61,25 ha;
- 5) zabudowy usługowej - oznaczonych na rysunku planu symbolem U, o powierzchni 6,90 ha;
- 6) zabudowy techniczno-produkcyjnej, składów, magazynów - oznaczonych na rysunku planu symbolem P, o powierzchni 16,11 ha;
- 7) lasów - oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL, o powierzchni 12,40 ha;
- 8) zadrzewionych i zakrzewionych, zieleni - oznaczonych na rysunku planu symbolem ZLZ, o powierzchni 3,20 ha;
- 9) dróg publicznych - oznaczonych na rysunku planu symbolem KD(D,L,G);
- 10) dróg wewnętrznych i dróg dojazdowych na terenach rolnych wydzielonych geodezyjnie - oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW;
- 11) infrastruktury technicznej linii kolejowych - oznaczonych na rysunku planu symbolem Tk;
- 12) wód powierzchniowych, rzek, cieków śródlądowych, rowów melioracyjnych - oznaczonych na rysunku planu symbolem WS.

## Rozdział 3

### Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego

**§ 8.** Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie:

- 1) historyczne relacje przestrzenne w obrębie zabudowy centrum wsi Drwęczno z utrzymaniem gabarytów zabudowy historycznej, stylu elewacji, geometrii dachów, głównego układu komunikacyjnego, form zieleni towarzyszącej;
- 2) zespoły leśne;
- 3) tereny bagienne, obszary wodnoblotne, naturalne zbiorniki i oczka wodne z towarzyszącymi formami zieleni;
- 4) ciekłe wody powierzchniowe z przylegającymi gruntami, zielenią naturalną, drzewami i krzewami;
- 5) jary i wąwozy;
- 6) skupiska wartościowych drzew i krzewów mające charakter parku, ciekawe wizualnie elementy zagospodarowania zieleni;
- 7) systemy melioracji;
- 8) grunty rolne i leśne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) strefy ekspozycji widoków i kompozycji przestrzennych.

**§ 9.** 1. Elementy zagospodarowania przestrzennego, wymagające ukształtowania:

- 1) projektowana zabudowa mieszkaniowa i usługowa;
- 2) tereny zabudowy produkcyjnej;
- 3) projektowane zjazdy z dróg publicznych;
- 4) sieci dróg wewnętrznych, publicznych dojazdowych, lokalnych, miejsca postojowe w przestrzeni publicznej, trasy ścieżek rowerowych, usytuowanie obwodnicy miasta Ornety;
- 5) zagospodarowanie układów przestrzeni publicznej;
- 6) układy małej architektury;
- 7) miejsca instalacji nośników reklamowych;
- 8) obiekty i urządzenia tras i szlaków turystycznych;
- 9) zabudowa obiektów i terenów rekreacji, agroturystyki;
- 10) zespoły zieleni urządzonej wysokiej i niskiej;
- 11) zalesienie gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej;
- 12) obiekty infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu;
- 13) oświetlenie miejsc publicznych;
- 14) zagospodarowanie terenów i obiektów dawnego gospodarstwa rolnego Klusajny;
- 15) zagospodarowanie terenów linii kolejowych.

2. Określenie ograniczeń, nakazów i zakazów w zagospodarowaniu terenów:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 mkw;
- 2) ustala się zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej i innych systemów telekomunikacyjnych na wyznaczonych terenach zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej;\*
- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się zakaz stosowania instalacji i urządzeń z których emisja wymaga uzyskania pozwolenia organów ochrony środowiska i zgłoszenia organom ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji wysypisk, składów odpadów, obiektów i urządzeń przetwarzania odpadów;
- 6) dopuszcza się ustalenie stref ochronnych dla linii energetycznych z pasem eksploatacyjnym i pasem ochrony funkcyjnej linii zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) ustala się zakaz nasadzeń pod liniami energetycznymi drzew i krzewów których wysokość może przekroczyć 3 m;
- 8) ustala się nakaz przycinania lub usuwania drzew i krzewów rosnących pod liniami energetycznymi;
- 9) na terenach zalewowych, na obszarze chronionego krajobrazu, na terenach istniejącego i projektowanego obszaru Natura 2000, rezerwatu „Ostoja bobrów na rzece Pasłęce” obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) na terenie objętym planem występują złożone warunki gruntowe;
- 11) przed zagospodarowaniem trwałym terenu obowiązuje wykonanie badań geotechnicznych dla określenia warunków wodno-gruntowych, nośności podłoża, które stanowiąc będą wytyczne do posadowienia budowli i ich rozwiązań konstrukcyjnych.

#### Rozdział 4

##### Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

**§ 10.** 1. Obejmuje się ochroną tereny gruntów rolnych i leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na części terenów objętych planem ustalono obszary chronionego krajobrazu przyrodniczego i kulturowego obejmujące:

- 1) projektowany obszar NATURA 2000 PLH 280006 SOO Rzeki Pasłęki Dyrektywa Siedliskowa zgodnie z przepisami odrębnymi bez geodezyjnego ustabilizowania granic;
- 2) ustanowiony obszar NATURA 2000 PLB 280002 OSO Dolina Pasłęki Dyrektywa Ptasia zgodnie z przepisami odrębnymi bez geodezyjnego ustabilizowania granic;
- 3) rezerwat „Ostoja bobrów na rzece Pasłęce” na obszarze ustalonym przepisami odrębnymi;
- 4) rezerwat „Ostoja bobrów na rzece Pasłęce” obejmuje swym zasięgiem obszary gruntów prywatnych w pasie 10 m, gruntów państwowych 100 m od brzegu rzeki Pasłęki i fragmentu rzeki Drwęca;
- 5) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki („OCHK Doliny Pasłęki”) w granicach ustalonych przepisami odrębnymi.

3. Na terenach rezerwatu „Ostoja bobrów na rzece Pasłęce” obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone przepisami odrębnymi (na dzień sporządzenia planu obowiązują przepisy: MP nr 2, poz. 21 z 1970 r.) zm. MP Nr 17, poz. 119 z 1989 r. Dz. Urz. Woj. Warm. - Maz. Nr 55, poz. 188 z 2000, Dz. Urz. Woj. Warm. - Maz. Nr 46, poz. 732 z 2001 r.).

4. Na terenach obszaru chronionego krajobrazu Doliny Pasłęki warunki ochrony czynnej ekosystemów leśnych, nieleśnych ekosystemów lądowych, ekosystemów wodnych określają przepisy odrębne (na dzień sporządzenia planu obowiązuje Rozporządzenie Nr 147 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki).

5. Na terenach położonych w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki obowiązują ograniczenia i zakazy w zagospodarowaniu terenów ustalone przepisami odrębnymi. Dopuszcza się odstępstwa od zakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Tereny położone w granicach obszaru chronionego krajobrazu, obszarów Natura 2000 i rezerwatu bobrów pełnią funkcję terenów dostępu do wód publicznych.

7. Na terenie obszarów Natura 2000 obowiązują:

- 1) zakaz podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz gatunków zwierząt dla których ochrony zostały wyznaczone obszary NATURA 2000;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć niedopuszczonych odpowiednimi przepisami ustawy o ochronie przyrody i przepisami odrębnymi;
- 3) plany zadań ochronnych i plany ochrony obszarów NATURA 2000 zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11.** W zakresie ochrony środowiska, przyrody i kształtowania zieleni ustala się:

- 1) ochronę pomnika przyrody o numerze ewidencyjnym 69/98 ustanowionego rozporządzeniem Wojewody z 28 grudnia 1998 r. zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami konserwatorskimi;
- 2) wszelkie prace prowadzone w zasięgu strefy wpływu na pomnik przyrody powinny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody;
- 3) kształtowanie zieleni izolacyjnej wysokiej, terenów zieleni urządzonej, zadrzewień ochronnych przeciwozyjnych; przeciwwietrznych;
- 4) zakaz przekraczania ustalonego przepisami odrębnymi dla terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 5) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zadrzewień i zakrzewień;
- 6) zalesienia nieużytków i gruntów rolnych o słabych warunkach glebowych;
- 7) zakaz sytuowania ogrodzeń w odległościach mniejszych niż 5 m od korony rowów melioracyjnych;
- 8) ochronę istniejących cieków wodnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami;
- 9) zakaz zasypywania rowów melioracyjnych;
- 10) obowiązek tworzenia punktów gromadzenia i segregacji odpadów, skąd nieczystości wywożone będą na stałe wysypisko śmieci;
- 11) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 12) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gleby;
- 13) zakaz lokalizacji urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
- 14) ochronę i utrzymanie w stanie naturalnym terenów podmokłych, bagiennych, wodnobotnych, oczek wodnych na obszarach chronionych;
- 15) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych na obszarach chronionych, jeśli służą innym celom niż zabezpieczenie przeciwpowodziowe, przeciwoświsiskowe, zadania realizowane na rzecz obronności, bezpieczeństwa, inwestycji realizujących cele publiczne, utrzymanie, budowa, odbudowa, przebudowy, rozbudowy naprawy lub remonty urządzeń wodnych, ochrony przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych;
- 16) ochronę wód i gleby przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej i działalności gospodarczej;
- 17) możliwość budowy lokalnych zbiorników wody, studni, stawów, rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

18) możliwość wykorzystania wód powierzchniowych i podziemnych do celów gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zachowanie i adaptacje obiektów linii kolejowych;
- 2) utrzymanie charakterystycznych cech architektonicznych obszaru uwidocznionych w zabudowie historycznej i utrwalenie jej w obiektach istniejących - modernizowanych i nowoprojektowanych;
- 3) zachowanie ekspozycji istniejących kompozycji przestrzennych oraz otwarcia krajobrazu.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej**

**§ 13.** 1. Ustala się strefy A obserwacji archeologicznej i ochrony w granicach zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu.

2. W strefach A ochrony stanowisk archeologicznych ustala się:

- 1) obowiązek uzgadniania z właściwym terenowo Urzędem Ochrony Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych, prac ziemnych, zmian warunków zabudowy;
- 2) obowiązek wykonania archeologicznych badań wykopaliskowych lub interwencyjnych przewidzianych w działaniu inwestycyjnym;
- 3) obowiązek uzyskania pozwolenia właściwego Urzędu Ochrony Zabytków na prowadzenie prac ziemnych, badań archeologicznych, zalesień;
- 4) obowiązek niezwłocznego powiadomienia właściwego Urzędu Ochrony Zabytków o znaleziskach, odkrytych nawarstwieniach kulturowych, o natrafieniu na zabytki archeologiczne.

3. Ustala się strefę ochrony wartości kulturowych obejmującą obszar historycznego układu ruralistycznego centrum wsi Drwęczno.

4. W strefie ochrony wartości kulturowych obowiązuje:

- 1) zachowanie historycznego rozplanowania i relacji przestrzennych;
- 2) zachowanie charakteru historycznej zabudowy wsi w zakresie gabarytów obiektów, geometrii dachów, stylu elewacji, detalu architektonicznego, pokryć dachowych, linii zabudowy;
- 3) dostosowanie nowej zabudowy w zakresie skali, bryły, geometrii dachu do zabudowy historycznej.

5. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków obejmujące zabytkowe obiekty z otoczeniem w granicach działki.

6. W strefach ochrony obiektów wpisanych do ewidencji zabytków ustala się:

- 1) w obiektach ujętych w ewidencji zabytków obowiązuje utrzymanie geometrii dachów, rodzaju pokrycia dachów, zachowanie układu osi i wykroju otworów drzwiowych i okiennych w elewacjach, utrzymanie historycznego układu i wzoru stolarki otworowej, artykulacji i wystroju elewacji;
- 2) ochronę ekspozycji obiektów;

3) dopuszcza się sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem ochrony ekspozycji obiektów historycznych.

7. Rozbudowa, przebudowa, rozbiórka, istniejących obiektów wpisanych do ewidencji zabytków może być prowadzona wyłącznie na warunkach konserwatorskich i uzgadniana z właściwym urzędem ochrony zabytków.

8. Nową zabudowę kubaturową na terenie objętym planem należy projektować w nawiązaniu do zabudowy tradycyjnej, historycznej regionu, w elewacjach należy stosować materiały naturalne np. cegła, kamień, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych, drewno, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym.

9. W elewacjach budynków istniejących i projektowanych należy stosować kolory zbliżone do naturalnych, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów podstawowych dalekich od naturalnych barw stosowanych w elewacjach historycznych.

10. Na terenie objętym planem nie wyznaczono obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

## **Rozdział 6**

### **Ogólne ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 14.** Ustala się następujące wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się instalację obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się umieszczanie reklam i nośników reklamowych na terenach publicznych i prywatnych, ogrodzeniach, budowlach, urządzeniach technicznych oraz na elewacjach budynków;
- 3) dopuszcza się wydzielenie i realizację dróg publicznych, ciągów pieszych, dróg wewnętrznych, serwisowych, ścieżek rowerowych, terenów zieleni, terenów i obiektów sportu i rekreacji, terenów i obiektów użyteczności publicznej, innych terenów stanowiących przestrzeń publiczną;
- 4) przy podziałach nieruchomości nakazuje się ich wyodrębnienie w sposób zapewniający samodzielne funkcjonowanie, kształtowanie przestrzeni otwartych, publicznych, dojazdów, układu komunikacyjnego, placów postojowych, ochrony przeciwpożarowej, zieleni, lokalizację sieci i obiektów uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 7**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 15.** Układ komunikacyjny na terenie planu miejscowego stanowią:

- 1) drogi:
  - a) drogi wojewódzkie w tym droga nr 509 o projektowanych parametrach technicznych drogi zbiorczej (klasa techniczna Z), droga nr 513 o projektowanych parametrach technicznych drogi głównej (klasa techniczna G),
  - b) drogi lokalne,
  - c) drogi dojazdowe;
- 2) projektowane trasy rowerowe, ciągi piesze, drogi wewnętrzne.

**§ 16. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:**

- 1) dopuszcza się przebudowę dróg wojewódzkich odpowiednio do parametrów klasy technicznej G i Z, zmianę układu skrzyżowań, budowę dróg serwisowych, korekty przebiegu, dopuszcza się odstępstwa od warunków dotyczących odstępów między skrzyżowaniami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zapewnienie dojazdu do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę z dróg klas KDL, KDD, dopuszcza się zapewnienie dojazdu poprzez układ dróg wewnętrznych i połączeń komunikacyjnych z terenami sąsiednimi;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na wydzielonych pasach na warunkach zarządcy drogi;
- 4) ustala się dominantę ruchu pieszego na terenie centrum wsi Drwęczno i Klusajny, warunki techniczne i organizację ruchu określają zarządcy dróg;
- 5) dopuszcza się wytyczenie i usytuowanie dróg publicznych, wewnętrznych, serwisowych, ciągów pieszych, tras rowerowych, obiektów układu komunikacyjnego na terenie objętym planem;
- 6) dla nowej zabudowy oraz zabudowy podlegającej rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania obiektów ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilościach:
  - a) dla obiektów usług, produkcji - minimum 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków, nie mniej niż 1 stanowiska na jeden obiekt usługowy,
  - b) dla funkcji mieszkaniowej - minimum 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie,
  - c) dla funkcji usług zamieszkania zbiorowego, pensjonatów - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 2 pokoje gościnne,
  - d) dla gastronomii - minimum 10 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - e) dla terenów rekreacji i sportu - minimum 10 miejsc na 100 użytkowników.
- 7) szerokości minimalne ścieżek rowerowych - 1,5 m dla ścieżki jednokierunkowej oraz 2,0 m dla ścieżki dwukierunkowej; dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami zagospodarowania terenu;
- 8) minimalne szerokości w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i serwisowych - 6 m, dróg publicznych 12 m; dopuszcza się odstępstwa wynikające ze stanu zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami zarządcy drogi;
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów rolnych lub leśnych położonych poza granicami terenów określonych liniami rozgraniczającymi;
- 10) utrzymuje się istniejące zjazdy na drogi publiczne;
- 11) utrzymuje się istniejące drogi dojazdowe do zabudowań kolonijnych i innych obiektów i urządzeń, przebiegające po terenach prywatnych z istniejącymi zjazdami na drogi publiczne;
- 12) dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, remonty, budowę dróg, zmiany układów komunikacyjnych, lokalizację i budowę skrzyżowań, wprowadzenie zmiany kategorii, klas i parametrów dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) warunki powiązań układu komunikacyjnego na terenie objętym planem z układem zewnętrznym określają zarządcy dróg;
- 14) warunki powiązań układu komunikacyjnego na terenie objętym planem określają zarządcy dróg;

- 15) przy modernizacji, rozbudowie i budowie nowych dróg ciągów jezdnych i pieszych należy przewidzieć pasy techniczne dla sieci uzbrojenia terenu, urządzeń technicznych, linii energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego;
- 16) ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu i dostępu do terenów dla jednostek ratowniczo-gaśniczych i innych służb zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) ustala się obowiązek zapewnienia operatorom sieci technicznych dostępu i dojazdu do obiektów i urządzeń technicznych.

**§ 17. Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu:**

- 1) ustala się obowiązek uzgadniania z Szefostwem Infrastruktury Wojsk Lotniczych i Obrony Powietrznej lokalizacji i budowy wszelkich obiektów o wysokości powyżej 50 m npt, elektrowni wiatrowych, rurociągów gazowych powyżej DN-500, napowietrznych linii energetycznych powyżej 110 kV, masztów, anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) ustala się obowiązek uzgadniania z Urzędem Lotnictwa Cywilnego lokalizacji i eksploatacji obiektów o wysokości równej i większej niż 100 m nad poziomem terenu ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) budowę sieci wodociągowych w zależności od potrzeb,
  - b) dopuszcza się budowę nowych ujęć wody i hydroforni,
  - c) dla terenów nie objętych systemem wodociągów i terenów o zabudowie rozproszonej do czasu realizacji sieci wodociągowej, dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:
  - a) budowę kanalizacji sanitarnej na terenie objętym planem zgodnie z potrzebami,
  - b) dopuszcza się budowę i rozbudowę oczyszczalni ścieków,
  - c) odprowadzanie ścieków docelowo do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się na okres tymczasowy stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych lub oczyszczalni ścieków,
  - d) dla terenów nie objętych systemem kanalizacji sanitarnej do czasu realizacji tej sieci, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach pod warunkiem zapewnienia ich wywozu i utylizacji stosownie do odrębnych przepisów,
  - e) ustala się obowiązek oczyszczania ścieków i wód z powierzchni utwardzonych, placów, tras komunikacyjnych z zanieczyszczeń, zawiesin i substancji ropopochodnych w granicach własnych lokalizacji,
  - f) ustala się obowiązek podczyszczania ścieków przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, jeżeli parametry tych ścieków mogą zakłócić funkcjonowanie oczyszczalni ścieków,
  - g) dopuszcza się budowę nowych pompowni kanalizacyjnych i sieci kanalizacji,
  - h) w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków do kanalizacji ustala się możliwość utylizacji ścieków w oczyszczalniach lokalnych lub grupowych,

- i) obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków bytowych oraz technologicznych do wód powierzchniowych i gleby;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
- a) obowiązek podczyszczania wód z terenów komunikacji i parkingów z substancji ropopochodnych,
  - b) ścieki opadowe z miejsc parkingowych należy odprowadzać do odbiorników po oczyszczeniu z osadów i zanieczyszczeń,
  - c) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
  - d) odprowadzanie wód opadowych do projektowanych kolektorów deszczowych,
  - e) zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych,
  - f) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na terenie nieruchomości,
  - g) możliwość odprowadzenia wód opadowych do wód powierzchniowych na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielem lub zarządcą wód powierzchniowych;
- 6) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
- a) zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym na wyznaczony dla tych potrzeb teren składowania odpadów,
  - b) obowiązek wyposażenia posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów,
  - c) usuwanie odpadów i substancji niebezpiecznych zgodnie z obowiązującym programem gospodarki odpadami;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
- a) jako preferowane zaopatrzenie w ciepło ustala się indywidualne systemy oparte na nieuciążliwych dla otoczenia źródła energii: gaz, energię elektryczną, drewno, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii, energię słoneczną, zasoby energii geotermalnej, geotermicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) jako uzupełniające źródło ciepła ustala się system centralnego ogrzewania zasilany z kotłowni lokalnych wykorzystujących nieuciążliwe dla otoczenia źródła energii,
  - c) dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczej, węzłów ciepłowniczych i zasilanie obiektów w energię ciepłą z zewnętrznych sieci ciepłowniczych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zasilanie z sieci gazowej odbiorników gazowych zgodnie z warunkami technicznymi i ekonomicznymi ustalonymi z zarządcą sieci gazowej,
  - b) wykorzystanie gazu propan-butan butlowego i w zbiornikach do celów gospodarczych i zaopatrzenia w energię ciepłą,
  - c) dopuszcza się lokalizację i budowę obiektów sprzedaży i dystrybucji gazu na terenie objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się budowę sieci gazowych magistralnych, rozdzielczych, przyłączy gazowych, stacji redukcyjnych, innych obiektów towarzyszących i urządzeń na terenie objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zachowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia SN 15kV i niskich napięć nN 0,4 kV,
  - b) zachowanie istniejących stacji rozdzielczych i transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych,
  - c) rozbudowa systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na rehabilitacji, odbudowie, przebudowie, modernizacji istniejących oraz budowie nowych linii energetycznych, a także na rehabilitacji, odbudowie, przebudowie, modernizacji, wymianie istniejących oraz budowie nowych stacji transformatorowych, rozdzielczych i transformatorowo-rozdzielczych,
  - d) dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych napowietrznych na podbudowie słupowej oraz stacji w wykonaniu słupowym,
  - e) dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych kablowych oraz stacji wnetrzowych,
  - f) dopuszcza się zbliżenia i skrzyżowania z liniami energetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację linii elektroenergetycznych, stacji transformatorowych, rozdzielczych i transformatorowo-rozdzielczych na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego lub inne upoważnione osoby,
  - h) podłączenie obiektów i budynków do sieci elektroenergetycznej właściwego operatora energetycznego będzie się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych na terenach rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem R zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację i parametry obiektów elektrowni wiatrowych należy ustalać zgodnie z warunkami określonymi w ustawach dotyczących ochrony środowiska oraz w przepisach odrębnych dotyczących obszarów chronionych,
  - j) dopuszcza się budowę lokalnych, rozproszonych źródeł wytwarzania energii elektrycznej, lokalizację generatorów i urządzeń prądotwórczych w tym opartych o źródła odnawialne, energię słoneczną, wiatru, zasoby geotermalne, geotermiczne, zasoby wodne, zasoby biomasy zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - k) szczegółowe projekty zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji infrastruktury elektroenergetycznej i oświetlenia terenu,
  - l) zapewnienie prowadzenia eksploatacji obiektów i linii energetycznych z możliwością dojazdu ciężkim sprzętem,
  - m) dopuszcza się prowadzenie sieci energetycznych kablowych i napowietrznych równoległe do ciągów komunikacyjnych i w pasach technicznych dla sieci uzbrojenia terenu,
  - n) dopuszcza się wydzielenie nieruchomości dla obiektów energetyki zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - o) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych energetyki (np. stacji transformatorowych) zgodnie z przepisami odrębnymi,

- p) nie ustala się parametrów kształtowania zabudowy dla obiektów energetyki;
- 10) w zakresie telekomunikacji ustala się:
- dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne,
  - w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi obiektami i urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, normami i warunkami przebudowy.

## **Rozdział 8** **Ustalenia dotyczące tymczasowego** **zagospodarowania, urządzenia i użytkowania** **terenów**

**§ 18.** 1. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów dla działalności rolniczej i leśnej.

2. Nie wyznacza się terminu tymczasowego wykorzystania terenów.

## **Rozdział 9** **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej** **zabudowy i infrastruktury technicznej**

**§ 19.** 1. Dopuszcza się dokonanie rehabilitacji, rewitalizacji zabudowy i infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Planowane działania mogą obejmować rehabilitację istniejących obiektów, modernizację lub budowę dróg, placów, parkingów, chodników, oświetlenia ulicznego, obiektów usługowych, budynków, sieci infrastruktury technicznej, sanitarnej, wodociągowej, gazowej, energetycznej, telekomunikacyjnej, zaopatrzenia w energię.

3. Zasady ochrony obszarów określono w § 10 planu.

4. Zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala rozdział 7 planu.

5. Parametry dotyczące zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenów ustalono w dziale II planu w opisie wyznaczonych terenów.

## **DZIAŁ II** **Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia** **terenów i zasad ich zagospodarowania**

### **§ 20. Karta terenu nr 1.MN.1, 1.MN.2**

1. Przeznaczenie terenu:

- ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej centrum wsi Drwęczno oznaczone na rysunku planu symbolem 1.MN.1, 1.MN.2;
- przeznaczenie podstawowe - lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się realizację funkcji usług nieuciążliwych, lokalizację obiektów usługowych, małej architektury, obiektów

i urządzeń sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- zabudowa może podlegać rozbiórce, wymianie, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
- dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remonty istniejących obiektów zabudowy zagrodowej;
- dopuszcza się lokalizację nowych obiektów, budowli i urządzeń rolniczych;
- dopuszcza się zabudowę budynkami wolnostojącymi, dobudowanymi, zespołem budynków;
- funkcję usługową, działalności gospodarczej, można realizować z zachowaniem zasad ograniczenia uciążliwości w lokalach wbudowanych, dobudowanych lub w samodzielnych obiektach budowlanych;
- dopuszcza się wytyczenie układów komunikacyjnych, ciągów pieszych, zagospodarowanie zbiornika wodnego i otoczenia dla funkcji zieleni urządzonej i rekreacji.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- obowiązuje zachowanie ograniczenia uciążliwości w tym zakaz przekraczania dopuszczalnych poziomów natężenia hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- teren nie jest objęty ochroną archeologiczną;
- teren znajduje się w strefie ochrony wartości kulturowych historycznego założenia ruralistycznego, obowiązują zasady ochrony ustalone w § 13.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 50 %;
- udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40 %;
- geometria dachu budynków - dachy strome wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30 do 45 stopni;
- dopuszcza się zabudowę budynkami wieloczęłkowymi z kalenicami na różnych wysokościach, krzyżującymi się pod kątem prostym lub/i równoległymi;
- w obiektach gospodarczych, wiatach, funkcji usług, na granicy działek dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;
- maksymalna wysokość zabudowy - do 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- maksymalna liczba kondygnacji podziemnych - 1 kondygnacja;
- maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, garaży, wiat - 5 m;
- dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, lukarn, ganków.

5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;



2) dopuszcza się dokonanie podziałów parcelacyjnych terenu w związku z wydzieleniem własności obiektów i lokali.

6. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane funkcji podstawowej:

- 1) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki - 25,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielonej działki - 800 mkw;
- 3) wszystkie wydzielone części nieruchomości muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70-90 stopni, spełniać wymogi ustaleń planu dla tego terenu oraz przepisów odrębnych.

7. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej publicznej, zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną - zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 3) odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości i systemów oczyszczania ścieków i wód opadowych;
- 5) odprowadzanie wód opadowych - na terenie działki;
- 6) zaopatrzenie w energię cieplną - stosowanie indywidualnych i lokalnych systemów grzewczych opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii;
- 7) lokalizacja miejsc postojowych na terenie objętym planem lub przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 3;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów - istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych, ustala się zakaz lokalizacji nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej oraz zapewnienie dojazdu z dróg niższych klas KDD, KDL;
- 9) dopuszcza się połączenia komunikacyjne z terenami sąsiednimi.

8. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 20 %.

### § 21. Karta terenu nr 1.MN.3

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wsi Klusajny oznaczony na rysunku planu symbolem 1.MN.3;
- 2) ustala się jako przeznaczenie podstawowe terenu lokalizację zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - realizacja funkcji usług, lokalizacja obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, remontom, rozbiórce, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania

przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;

- 2) dopuszcza się nadbudowę zespołu budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zabudowę budynkami wolnostojącymi;
- 4) funkcję usługową, działalności gospodarcze można realizować z zachowaniem zasad ograniczenia uciążliwości w lokalach wbudowanych, dobudowanych lub w samodzielnych obiektach budowlanych.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zachowanie ograniczenia uciążliwości i dopuszczalnych norm hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren nie jest objęty ochroną konserwatorską i archeologiczną.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 40 %;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40 %;
- 4) geometria dachu budynków - dachy strome, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25 do 45 stopni;
- 5) w obiektach gospodarczych, obiektach na granicy działek dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - do 11 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych - 1 kondygnacja;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, garaży - 5 m.

5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
- 2) dopuszcza się dokonanie podziałów parcelacyjnych terenu w związku z wydzieleniem własności obiektów i lokali.

6. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane funkcji podstawowej:

- 1) minimalna szerokość frontu działki - 25,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działek - 900 mkw;
- 3) wszystkie wydzielone części nieruchomości muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70 -90 stopni.

7. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej publicznej, zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną - zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 3) odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników na

nieczystości i systemów oczyszczania ścieków i wód opadowych;

- 5) odprowadzanie wód opadowych - na terenie działki;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą - stosowanie indywidualnych i lokalnych systemów grzewczych opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii;
- 7) miejsca parkingowe - lokalizacja miejsc parkingowych na terenie objętym planem lub przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 3;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów - istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych, dopuszcza się połączenia komunikacyjne z terenami sąsiednimi.

8. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 20 %.

## § 22. Karta terenu nr 1.MNU.1

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usług oznaczone na rysunku planu symbolem 1.MNU.1;
- 2) przeznaczenie podstawowe terenu - lokalizacja obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja obiektów usługowych, małej architektury, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowa może podlegać wymianie, rozbiórce, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
- 2) dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remonty istniejących obiektów zabudowy zagrodowej;
- 3) dopuszcza się zabudowę budynkami wolnostojącymi, dobudowanymi, zespołem budynków;
- 4) funkcje usługowe i działalność gospodarczą można realizować z w lokalach wbudowanych, dobudowanych lub w samodzielnych obiektach budowlanych z zachowaniem zasad ograniczenia uciążliwości;
- 5) powierzchnia przeznaczona dla funkcji usługowych może przekroczyć 50 % powierzchni budynku;
- 6) dopuszcza się wytyczenie ciągów pieszych i pieszo - jezdnych.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zachowanie ograniczenia uciążliwości i zakaz przekraczania dopuszczalnych poziomów natężenia hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren znajduje się w strefie ochrony wartości kulturowych historycznego założenia ruralistycznego, obowiązują zasady ochrony ustalone w § 13.

4. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, zgodnie z warunkami zarządcy drogi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 40 %;

- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40 %;
- 4) geometria dachu budynków - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30 do 45 stopni;
- 5) dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, lukarn, ganków;
- 6) dopuszcza się zabudowę budynkami wieloczęłkowymi z kalenicami na różnych wysokościach, krzyżującymi się pod kątem prostym lub/i równoległymi;
- 7) w obiektach gospodarczych, wiatach, funkcji usług, na granicy działek dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu połaci do 15 stopni;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy - do 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych - 1 kondygnacja;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, garaży, wiat - 5 m.

6. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
- 2) dopuszcza się dokonanie podziałów terenu w związku z wydzieleniem własności obiektów i lokali.

7. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane funkcji podstawowej:

- 1) minimalna szerokość frontu działki - 20,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki - 800 mkw;
- 3) wszystkie wydzielone części nieruchomości muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 75-90 stopni.

8. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną - zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 3) odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników na nieczystości i systemów oczyszczania ścieków i wód opadowych;
- 5) odprowadzanie wód opadowych - na terenie działki;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą - stosowanie indywidualnych i lokalnych systemów grzewczych opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii;
- 7) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie objętym planem lub przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami § 16;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów - istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych, ustala się zakaz lokalizacji nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej oraz zapewnienie dojazdu z dróg niższych klas KDD, KDL;
- 9) dopuszcza się połączenia komunikacyjne z terenami sąsiednimi.

9. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

### § 23. Karta terenu nr 1.MNU

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej z funkcją usług oznaczone na rysunku planu symbolem 1.MNU;
- 2) przeznaczenie podstawowe - lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z obiektami małej architektury, obiektami i urządzeniami sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń technicznych funkcji usług.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowa może podlegać wymianie, rozbiórce, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
- 2) dopuszcza się zabudowę budynkami wolnostojącymi, dobudowanymi, zespołem budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi pojazdów, myjni pojazdów, składu, magazynu z zachowaniem ograniczenia uciążliwości i zapewnieniem oczyszczenia ścieków i wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) funkcje usługowe i działalność gospodarczą można realizować z w lokalach wbudowanych, dobudowanych lub w samodzielnych obiektach budowlanych, powierzchnia lokali usługowych może przekroczyć 50 % powierzchni budynku.

#### 3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, zgodnie z warunkami zarządcy drogi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 50 %;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40 %;
- 4) geometria dachu budynków - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30 do 45 stopni;
- 5) dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, lukarn, ganków;
- 6) dopuszcza się zabudowę budynkami wielocłonowymi z kalenicami na różnych wysokościach, krzyżującymi się pod kątem prostym lub/i równoległymi;
- 7) w obiektach gospodarczych, wiatach, funkcji usług, na granicy działek dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu połaci do 15 stopni;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy - do 11 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych - 1 kondygnacja;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, garaży, wiat - 5m.

#### 4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
- 2) dopuszcza się dokonanie podziałów terenu w związku z wydzieleniem własności obiektów i lokali.

#### 5. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane funkcji podstawowej:

- 1) minimalna szerokość frontu działki - 30,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki - 1000 mkw;
- 3) wszystkie wydzielone części nieruchomości muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70-90 stopni.

#### 6. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej publicznej, zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną - zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 3) odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników na nieczystości i systemów oczyszczania ścieków i wód opadowych;
- 5) odprowadzanie wód opadowych - na terenie działki;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą - stosowanie indywidualnych i lokalnych systemów grzewczych opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii;
- 7) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie objętym planem lub przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami § 16;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów - istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych; ustala się ograniczenie zjazdów z drogi wojewódzkiej oraz zapewnienie dojazdu z dróg niższych klas;
- 9) dopuszcza się połączenia komunikacyjne z terenami sąsiednimi.

#### 7. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia, użytkowania: - dopuszcza się użytkowanie rolnicze nieruchomości bez ustalania terminu.

#### 8. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

### § 24. Karta terenu nr 1.MNU.2, 1.MNU.3

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem 1.MNU.2, 1.MNU.3;
- 2) przeznaczenie podstawowe - lokalizacja obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja obiektów usługowych, małej architektury, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowa może podlegać wymianie, rozbiórce, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
- 2) powierzchnia lokali usługowych może przekroczyć 50 % powierzchni budynku;

- 3) dopuszcza się zabudowę budynkami wolnostojącymi, dobudowanymi, zespołem budynków;
- 4) funkcje usługowe i działalność gospodarczą można realizować z zachowaniem zasad ograniczenia uciążliwości w lokalach wbudowanych, dobudowanych lub w samodzielnych obiektach budowlanych.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, zgodnie z warunkami zarządcy drogi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 40 %;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40 %;
- 4) geometria dachu budynków - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30 do 45 stopni;
- 5) dopuszcza się zabudowę budynkami wieloczęściowymi z kalenicami na różnych wysokościach, krzyżującymi się pod kątem prostym lub/i równoległymi;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, lukarn, ganków;
- 7) w obiektach gospodarczych, wiatach, funkcji usług, na granicy działek dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu połaci do 15 stopni;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy - do 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych - 1 kondygnacja;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, garaży, wiat - 5 m.

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
- 2) dopuszcza się dokonanie podziałów parcelacyjnych terenu w związku z wydzieleniem własności obiektów i lokali.

5. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane funkcji podstawowej:

- 1) minimalna szerokość frontu działki - 30,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki - 1200 mkw;
- 3) wszystkie wydzielone części nieruchomości muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 75-90 stopni.

6. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną - zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 3) odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników na nieczystości i systemów oczyszczania ścieków i wód opadowych;
- 5) odprowadzanie wód opadowych - na terenie działki;
- 6) zaopatrzenie w energię cieplną - stosowanie indywidualnych i lokalnych systemów grzewczych opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii;

7) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie objętym planem lub przenieś publicznej zgodnie z ustaleniami § 16;

8) obsługa komunikacyjna terenów - istniejąca i projektowane zjazdy z dróg publicznych; dopuszcza się połączenia komunikacyjne z terenami sąsiednimi.

7. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia, użytkowania:

- dopuszcza się użytkowanie rolnicze nieruchomości bez ustalania terminu.

8. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

## § 25. Karta terenu nr 1.MNU.4

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem 1.MNU.4;
- 2) przeznaczenie podstawowe - lokalizacja obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja obiektów usługowych, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
- 2) dopuszcza się zabudowę budynkami wolnostojącymi, dobudowanymi, zespołem budynków;
- 3) funkcje usługowe i działalność gospodarczą można realizować z zachowaniem zasad ograniczenia uciążliwości w lokalach wbudowanych, dobudowanych lub w samodzielnych obiektach budowlanych.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, zgodnie z warunkami zarządcy drogi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 30 %;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 50 %;
- 4) geometria dachu budynków - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30 do 45 stopni;
- 5) dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, ryzalitów, lukarn, ganków;
- 6) dopuszcza się zabudowę budynkami wieloczęściowymi z kalenicami na różnych wysokościach, krzyżującymi się pod kątem prostym lub/i równoległymi;
- 7) w obiektach funkcji usług, wiat, na granicy działek, dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu połaci do 15 stopni;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy - do 11 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;

- 9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych - 1 kondygnacja;  
10) maksymalna wysokość zabudowy garaży, wiat - 5 m.

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
- 2) dopuszcza się dokonanie podziałów wtórnych terenu w związku z wydzieleniem własności obiektów i lokali.

5. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane funkcji podstawowej:

- 1) minimalna szerokość frontu działki - 30,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki - 1500 mkw;
- 3) wszystkie wydzielone części nieruchomości muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 75-90 stopni.

6. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną - zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 3) odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników na nieczystości i systemów oczyszczania ścieków i wód opadowych;
- 5) w zabudowie zagrodowej obowiązuje stosowanie szczelnych płyt na obornik i szczelnych zbiorników na gnojowicę;
- 6) odprowadzanie wód opadowych - na terenie działki;
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą - stosowanie indywidualnych i lokalnych systemów grzewczych opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii;
- 8) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie objętym planem lub przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) obsługa komunikacyjna terenów - istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych; dopuszcza się połączenia komunikacyjne z terenami sąsiednimi.

7. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia, użytkowania:

- dopuszcza się użytkowanie rolnicze nieruchomości bez ustalania terminu.

8. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

## § 26. Karta terenu nr 1.MNU.5

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usług oznaczone na rysunku planu symbolem 1.MNU.5;
- 2) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 3) przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja obiektów usługowych, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowa może podlegać wymianie, rozbiórce, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
- 2) dopuszcza się zabudowę budynkami wolnostojącymi, dobudowanymi, zespołem budynków;
- 3) funkcje usługowe i działalność gospodarczą można realizować z w lokalach wbudowanych, dobudowanych lub w samodzielnych obiektach budowlanych z zachowaniem ograniczenia uciążliwości.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, zgodnie z warunkami zarządcy drogi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 35 %;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 50 %;
- 4) geometria dachu budynków - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30 do 45 stopni;
- 5) dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, ryzalitów, lukarn, ganków;
- 6) dopuszcza się zabudowę budynkami wieloczęściowymi z kalenicami na różnych wysokościach, krzyżującymi się pod kątem prostym lub/i równoległymi;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy - do 11 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 8) w obiektach funkcji usług, na granicy działek, dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu połaci do 15 stopni;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych - 1 kondygnacja;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, garaży, wiat - 5 m.

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
- 2) dopuszcza się dokonanie podziałów parcelacyjnych terenu w związku z wydzieleniem własności obiektów i lokali.

5. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane funkcji podstawowej:

- 1) minimalna szerokość frontu działki - 30,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki - 1200 mkw;
- 3) wszystkie wydzielone części nieruchomości muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 75-90 stopni.

6. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;

- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną - zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 3) odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników na nieczystości i systemów oczyszczania ścieków i wód opadowych;
- 5) odprowadzanie wód opadowych - na terenie działki;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą - stosowanie indywidualnych i lokalnych systemów grzewczych opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii;
- 7) lokalizacja miejsc postojowych na terenie objętym planem lub przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami § 16;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów - istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych; do czasu przebudowy drogi wojewódzkiej utrzymuje się istniejące zjazdy; dla nowej zabudowy ustala się ograniczenie liczby i częstości zjazdów z drogi wojewódzkiej oraz zapewnienie dojazdu z dróg niższych klas.

7. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia, użytkowania:

- dopuszcza się użytkowanie rolnicze nieruchomości bez ustalania terminu.

8. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

## § 27. Karta terenu nr 1.MNU.6

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) ustala się tereny zabudowy usługowej z funkcją mieszkaniową oznaczone na rysunku symbolem 1.MNU.6;
- 2) przeznaczenie podstawowe - lokalizacja obiektów usługowych, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - realizacja funkcji mieszkaniowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się realizację usług obsługi i naprawy pojazdów samochodowych, obsługi podróży, salonu sprzedaży;
- 2) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
- 3) dopuszcza się zabudowę budynkami wolnostojącymi, dobudowanymi, zespołem budynków;
- 4) funkcje usługowe i działalność gospodarczą można realizować z w lokalach wbudowanych, dobudowanych lub w samodzielnych obiektach budowlanych z zachowaniem ograniczenia uciążliwości.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, zgodnie z warunkami zarządcy drogi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 50 %;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40 %;
- 4) geometria dachu budynków - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30 do 45 stopni;
- 5) dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, lukarn, ganków;
- 6) dopuszcza się zabudowę budynkami wieloczęłkowymi z kalenicami na różnych wysokościach, krzyżującymi się pod kątem prostym lub/i równoległymi;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy - do 11 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 8) w obiektach funkcji usług, na granicy działek, dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu połaci do 15 stopni;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych - 1 kondygnacja;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy garaży, wiat - 5 m.

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
- 2) dopuszcza się dokonanie podziałów parcelacyjnych terenu w związku z wydzieleniem własności obiektów i lokali.

5. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:

- 1) minimalna szerokość frontu działki - 35,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki - 1500 mkw;
- 3) wszystkie wydzielone części nieruchomości muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 75-90 stopni.

6. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną - zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 3) odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników na nieczystości i systemów oczyszczania ścieków i wód opadowych;
- 5) odprowadzanie wód opadowych z obowiązkiem oczyszczenia wód z powierzchni utwardzonych - na terenie działki;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą - stosowanie indywidualnych i lokalnych systemów grzewczych opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii;
- 7) lokalizacja miejsc postojowych na terenie objętym planem zgodnie z ustaleniami § 16;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów - istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych; ustala się zakaz lokalizacji nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej oraz zapewnienie dojazdu z dróg niższych klas; dopuszcza się połączenia komunikacyjne z terenami sąsiednimi.

7. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

#### § 28. Karta terenu nr 1.MNU.7,8,12

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usług oznaczone na rysunku planu symbolem 1.MNU.7,8,12;
- 2) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja obiektów usługowych, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
- 2) dopuszcza się zabudowę budynkami wolnostojącymi, dobudowanymi;
- 3) funkcje usługowe i działalność gospodarczą można realizować z w lokalach wbudowanych, dobudowanych lub w samodzielnych obiektach budowlanych z zachowaniem ograniczenia uciążliwości.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, zgodnie z warunkami zarządcy drogi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 35 %;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 50 %;
- 4) geometria dachu budynków - dachy strome o kącie nachylenia połąci dachowych 30 do 45 stopni;
- 5) dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, lukarn, ganków;
- 6) dopuszcza się zabudowę budynkami wieloczęściowymi z kalenicami na różnych wysokościach, krzyżującymi się pod kątem prostym lub/i równoległymi;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy - do 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 8) w obiektach funkcji usług, na granicy działek, dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu połąci do 15 stopni;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych - 1 kondygnacja;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy garaży - 5 m.

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
- 2) dopuszcza się dokonanie podziałów parcelacyjnych terenu w związku z wydzieleniem własności obiektów i lokali.

5. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane funkcji podstawowej:

- 1) minimalna szerokość frontu działki - 35,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki - 1000 mkw;
- 3) wszystkie wydzielone części nieruchomości muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 75-90 stopni.

6. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną - zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 3) odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników na nieczystości i systemów oczyszczania ścieków i wód opadowych;
- 5) odprowadzanie wód opadowych - na terenie działki;
- 6) zaopatrzenie w energię cieplną - stosowanie indywidualnych i lokalnych systemów grzewczych opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii;
- 7) lokalizacja miejsc postojowych na terenie objętym planem zgodnie z ustaleniami § 16;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów - istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych i wewnętrznych; ustala się zakaz lokalizacji nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej KDZ oraz zapewnienie dojazdu z dróg niższych klas; obowiązuje ograniczenie liczby zjazdów z drogi KDZ;
- 9) dopuszcza się połączenia komunikacyjne z terenami sąsiednimi.

7. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia, użytkowania:

- dopuszcza się użytkowanie rolnicze nieruchomości bez ustalania terminu.

8. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

#### § 29. Karta terenu nr 1.MNU.9

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem 1.MNU.9;
- 2) przeznaczenie podstawowe - lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z obiektami małej architektury, obiektami i urządzeniami sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja obiektów funkcji usług.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i zagrodową;
- 2) zabudowa może podlegać wymianie, rozbiórce, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;

- 3) dopuszcza się zabudowę budynkami wolnostojącymi, dobudowanymi, zespołem budynków;
- 4) funkcje usługowe i działalność gospodarczą można realizować z w lokalach wbudowanych, dobudowanych lub w samodzielnych obiektach budowlanych;
- 5) dopuszcza się lokalizację ujęć wody, obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 6) dopuszcza się utrzymanie funkcji gospodarstwa rolnego na części terenu, eksploatację istniejących obiektów i urządzeń gospodarstwa rolniczego bez wyznaczania terminów użytkowania;
- 7) dopuszcza się adaptacje i przebudowy obiektów i urządzeń gospodarstwa rolniczego dla funkcji zgodnych z przeznaczeniem terenu;
- 8) dopuszcza się wytyczenie wewnętrznych układów komunikacyjnych.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zachowanie ograniczenia uciążliwości w tym zakaz przekraczania dopuszczalnych poziomów natężenia hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny nie są objęte formami ochrony archeologicznej i konserwatorskiej w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, zgodnie z warunkami zarządcy drogi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 30 %;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 50 %;
- 4) geometria dachu budynków - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30 do 45 stopni;
- 5) dopuszcza się zabudowę budynkami wieloczęłkowymi z kalenicami na różnych wysokościach, krzyżującymi się pod kątem prostym lub/i równoległymi;
- 6) w obiektach gospodarczych, wiatlach, funkcji usług, na granicy działek dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu połaci do 15 stopni;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy - do 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych - 1 kondygnacja;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, garaży, wiat - 5 m.

5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
- 2) dopuszcza się dokonanie podziałów parcelacyjnych terenu w związku z wydzieleniem własności obiektów i lokali.

6. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:

- 1) minimalna szerokość frontu działki - 30,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki - 1500 mkw;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 75-90 stopni.

7. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej publicznej, zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną - zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 3) odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników na nieczystości i systemów oczyszczania ścieków i wód opadowych;
- 5) odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych - na terenie działki;
- 6) zaopatrzenie w energię cieplną - stosowanie indywidualnych i lokalnych systemów grzewczych opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii;
- 7) lokalizacja miejsc postojowych na terenie objętym planem lub przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami § 16;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów - istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych; obowiązuje ograniczenie liczby zjazdów z drogi KDZ oraz zapewnienie dojazdu z dróg niższych klas;
- 9) dopuszcza się połączenia komunikacyjne z terenami sąsiednimi.

8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia, użytkowania:

- dopuszcza się użytkowanie rolnicze nieruchomości i bez ustalania terminu.

9. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

### § 30. Karta terenu nr 1.MNU.10

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej z funkcją usług oznaczone na rysunku planu symbolem 1.MNU.10;
- 2) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z obiektami małej architektury, obiektami i urządzeniami sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja obiektów budowlanych funkcji usług, zabudowy techniczno-produkcyjnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
- 2) dopuszcza się zabudowę budynkami wolnostojącymi, dobudowanymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi pojazdów pod warunkiem zachowania ograniczenia uciążliwości i zapewnienia oczyszczenia ścieków i wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) funkcje usługowe i działalność gospodarczą można realizować z w lokalach wbudowanych,



dobudowanych lub w samodzielnych obiektach budowlanych;

- 5) dopuszcza się lokalizację ujęć wody, stacji uzdatniania wody, hydroforni;
- 6) dopuszcza się utrzymanie funkcji gospodarstwa rolnego na części terenu, eksploatację istniejących obiektów i urządzeń gospodarstwa rolniczego bez wyznaczania terminów użytkowania;
- 7) dopuszcza się adaptacje i przebudowy obiektów i urządzeń gospodarstwa rolniczego dla funkcji zgodnych z przeznaczeniem terenu;
- 8) dopuszcza się wytyczenie wewnętrznych układów komunikacyjnych.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zachowanie ograniczenia uciążliwości w tym zakaz przekraczania dopuszczalnych poziomów natężenia hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny nie są objęte formami ochrony archeologicznej i konserwatorskiej w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków.

4. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącego założenia parkowego;
- 2) ustala się ochronę wartościowego drzewostanu zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, zgodnie z warunkami zarządcy drogi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 30 %;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 50 %;
- 4) geometria dachu budynków - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30 do 45 stopni;
- 5) dopuszcza się zabudowę budynkami wieloczęściowymi z kalenicami na różnych wysokościach, krzyżującymi się pod kątem prostym lub/i równoległymi
- 6) w obiektach gospodarczych, wiatach, funkcji usług, na granicy działek dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu połaci do 15 stopni;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy - do 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych - 1 kondygnacja;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, garaży, wiat - 5 m.

6. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
- 2) dopuszcza się dokonanie podziałów terenu w związku z wydzieleniem własności obiektów i lokali.

7. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:

- 1) minimalna szerokość frontu działki - 30,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki - 1500 mkw;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 75-90 stopni.

8. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej publicznej, zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną - zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 3) odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników na nieczystości i systemów oczyszczania ścieków i wód opadowych;
- 5) odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych - na terenie działki;
- 6) zaopatrzenie w energię cieplną - stosowanie indywidualnych i lokalnych systemów grzewczych opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii;
- 7) lokalizacja miejsc postojowych na terenie objętym planem lub przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami § 16;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów - istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych;
- 9) dopuszcza się połączenia komunikacyjne z terenami sąsiednimi.

9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia, użytkowania:

- dopuszcza się użytkowanie rolnicze nieruchomości i bez ustalania terminu.

10. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

### § 31. Karta terenu nr 1.MNU.11

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem 1.MNU.11;
- 2) przeznaczenie podstawowe - lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z obiektami i urządzeniami sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja obiektów funkcji usług.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowa może podlegać rozbiórce, wymianie, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
- 2) dopuszcza się zabudowę budynkami wolnostojącymi, dobudowanymi, zespołem budynków;
- 3) funkcje usługowe i działalność gospodarczą można realizować z w lokalach wbudowanych, dobudowanych lub w samodzielnych obiektach budowlanych;
- 4) dopuszcza się utrzymanie funkcji gospodarstwa rolnego na części terenu, eksploatację istniejących obiektów i urządzeń gospodarstwa rolniczego bez wyznaczania terminów użytkowania;

- 5) dopuszcza się adaptacje i przebudowy obiektów i urządzeń gospodarstwa rolniczego dla funkcji zgodnych z przeznaczeniem terenu;
- 6) dopuszcza się wytyczenie wewnętrznych układów komunikacyjnych.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zachowanie ograniczenia uciążliwości w tym zakaz przekraczania dopuszczalnych poziomów natężenia hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny nie są objęte formami ochrony archeologicznej i konserwatorskiej w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, zgodnie z warunkami zarządcy drogi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 30 %;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 50 %;
- 4) geometria dachu budynków - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30 do 45 stopni;
- 5) dopuszcza się zabudowę budynkami wielocłonowymi z kalenicami na różnych wysokościach, krzyżującymi się pod kątem prostym lub/i równoległymi;
- 6) w obiektach gospodarczych, wiatach, funkcji usług, na granicy działek dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu połaci do 15 stopni;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy - do 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych - 1 kondygnacja;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, garaży - 1 kondygnacja, 5 m.

5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
- 2) dopuszcza się dokonanie podziałów terenu w związku z wydzieleniem własności obiektów i lokali.

6. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane funkcji podstawowej:

- 1) minimalna szerokość frontu działki - 30,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki - 1200 mkw;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 75-90 stopni.

7. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej publicznej, zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną - zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 3) odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników na nieczystości i systemów oczyszczania ścieków i wód opadowych;

5) odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych - na terenie działki;

6) zaopatrzenie w energię cieplną - stosowanie indywidualnych i lokalnych systemów grzewczych opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii;

7) lokalizacja miejsc postojowych na terenie objętym planem lub przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami § 16;

8) obsługa komunikacyjna terenów - istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych; obowiązuje ograniczenie liczby zjazdów z drogi KDZ oraz zapewnienie dojazdu z dróg niższych klas;

9) dopuszcza się połączenia komunikacyjne z terenami sąsiednimi.

8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia, użytkowania:

9. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

### § 32. Karta terenu nr 1.RMN

1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem 1.RMN.

2. Przeznaczenie terenów - tereny użytkowane rolniczo, tereny zabudowy zagrodowej z budynkami mieszkalnymi, inwentarskimi, garażowymi, gospodarczymi wraz z budowlami rolniczymi, urządzeniami budowlanymi, małą architekturą, obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, komunikacji, sieci uzbrojenia terenu.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-pensjonatowych, agroturystycznych;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych i urządzeń związanych z działalnością usługową, urządzeń turystycznych, obiektów sportu i rekreacji z zachowaniem użytkowania rolniczego terenów i uciążliwości mieszczącej się w granicach własności;

3) dopuszcza się zabudowę na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, remontom, nadbudowie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2 i ust. 3.

5. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 16 należy zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

6. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków przewiduje się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.

7. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy zagrodowej:

- 1) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 30 %;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 40 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy obiektów gospodarczych, inwentarskich - 11 m; dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 5) dachy strome, dwuspadowe o kącie nachylenia połąci 20 do 45 stopni; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w obiektach dobudowanych, budynkach garaży, budynkach inwentarskich w zabudowie na granicy działki;
- 6) maksymalna wysokość budowli rolniczych, silosów, urządzeń technicznych - 20 m;
- 7) w obrębie siedlisk rolniczych dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich o wielkości obsady zwierząt do 60 DJP.

8. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla budynków mieszkalnych i obiektów usługowych:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; na terenach obszaru chronionego krajobrazu i rezerwatu bobrów zakazy w lokalizacji zabudowy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określają przepisy odrębne;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 50 %;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 30 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 5) dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o minimalnym kącie nachylenia połąci 30 stopni; dopuszcza się budowę wykuszy, ryzalitów, lukarn, dachów naczółkowych;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w obiektach dobudowanych, w zabudowie na granicy działki.

9. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podział nieruchomości na działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się dokonanie podziałów terenu zgodnie z ustaloną własnością obiektów;
- 3) wszystkie wydzielone części nieruchomości muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70-90 stopni, spełniać wymogi ustaleń planu dla tego terenu oraz przepisów odrębnych.

10. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz stosowania szczelnych płyt na obornik i szczelnych zbiorników na gnojowicę w obiektach inwentarskich.

11. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną - zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 3) zaopatrzenie w energię cieplną - dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów grzewczych opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii;
- 4) obsługa komunikacyjna terenów - istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych; dopuszcza się połączenia komunikacyjne z terenami sąsiednimi, wytyczenie ciągów pieszo-jezdných.

12. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 20 %.

### § 33. Karta terenu nr 1.RM

1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku symbolem 1.RM.

2. Przeznaczenie podstawowe - tereny użytkowane rolniczo, zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi, garażowymi, magazynowymi, gospodarczymi, budowlami rolniczymi, urządzeniami budowlanymi, małą architekturą, obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) lokalizacja budynków mieszkalnych, mieszkalno - pensjonatowych, agroturystycznych;
- 2) dopuszcza się obiekty i urządzenia turystyczne, rekreacji, sportu, wypoczynku, przetwarzania produktów rolnych, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, składów, magazynów, związane z działalnością usługową i gospodarczą w ramach gospodarstwa rolnego, z utrzymaniem użytkowania rolniczego terenu;
- 3) lokalizacja placów postojowych, obiektów gospodarki leśnej, przetwórstwa drzewnego, dystrybucji produktów rolnych i leśnych;
- 4) dopuszcza się zabudowę na granicy działki.

4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, remontom, nadbudowie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia terenu wymienionego w ust. 2 i ust. 3.

5. Miejsca postojowe w ilościach określonych w § 16 należy zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

6. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków przewiduje się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.

7. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy zagrodowej:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy 10 m od linii skarpy rzeki Drwęca Warmińska, zgodnie z warunkami zarządcy ciek;

- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - 40 %;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu - 40 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy obiektów gospodarczych, inwentarskich - 10 m, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 5) dachy strome, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 20 do 45 stopni; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w obiektach dobudowanych, budynkach garaży, budynkach inwentarskich;
- 6) maksymalna wysokość budowli rolniczych, silosów, urządzeń technicznych - 20 m.

8. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla budynków mieszkalnych:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, 2 kondygnacje nadziemne; dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 2) dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30 do 40 stopni; dopuszcza się budowę ryzalitów, lukarn, dachów naczółkowych.

9. Dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekraczać granicy własności;
- 4) ustala się nakaz stosowania szczelnych zbiorników na gnojovicę i płyt na obornik.

11. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną - zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 3) zaopatrzenie w energię cieplną - stosowanie systemów grzewczych opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu - układ dróg dojazdowych na terenach rolnych, istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych; obowiązuje ograniczenie liczby zjazdów z drogi wojewódzkiej oraz zapewnienie dojazdu z dróg niższych klas.

12. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

#### § 34. Karta terenu nr 1.P.1

1. Ustala się tereny obiektów produkcyjnych, składów, usług, oznaczone na rysunku symbolem 1.P.1.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa techniczno-produkcyjna, magazynów, składowania surowców, produktów.

3. Przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja obiektów funkcji usług, obsługi pojazdów, zabudowy zagrodowej,

hodowli zwierząt na części terenu, funkcja mieszkaniowa w wydzielonych lokalach i budynkach, lokalizacja dróg, obiektów i urządzeń komunikacji, sieci uzbrojenia terenu.

4. Zabudowa może podlegać rozbiórce, wymianie, nadbudowie, remontom, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2 i ust. 3.

5. Miejsca postojowe ilościach określonych w § 16 należy lokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

6. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 60 %;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 20 %;
- 3) maksymalna szerokość budynku musi zapewnić odległości od bocznych granic działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m, 3 kondygnacje;
- 5) maksymalna wysokość budowli i części budowlanych urządzeń technicznych - 30 m;
- 6) dachy strome o kącie nachylenia połaci 20 do 45 stopni;
- 7) w obiektach hal, produkcji, magazynów, gospodarczych, wiat dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 20 stopni.

7. Dopuszcza scalenia nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Dopuszcza się podziały wtórne terenu oraz podziały parcelacyjne w związku z wydzieleniem i ustaleniem własności zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną - zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 3) zaopatrzenie w energię cieplną - stosowanie indywidualnych systemów grzewczych opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii;
- 4) zagospodarowanie ścieków technologicznych i wód opadowych w granicach nieruchomości;
- 5) obsługa komunikacyjna terenów - istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych, dróg serwisowych, wewnętrznych; obowiązuje ograniczenie liczby zjazdów z drogi KDG oraz zapewnienie dojazdu z dróg niższych klas;
- 6) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenów sąsiednich.

10. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

#### § 35. Karta terenu nr 1.P.2

1. Ustala się tereny produkcji uciążliwej w zakresie przetwórstwa spożywczego, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oznaczone na rysunku symbolem 1.P.2.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa techniczno-produkcyjna, lokalizacja obiektów produkcji spożywczej, ubojni, magazynów, składowania surowców i produktów, lokalizacja budowli i urządzeń instalacji przemysłowych, urządzeń technicznych, sieci uzbrojenia terenu.

3. Przeznaczenie dopuszczalne - funkcja usług, zabudowa budynkami administracji, lokalizacja stacji uzdatniania wody, ujęcia wody, oczyszczalni ścieków, placów postojowych, manewrowych, obiektów obsługi pojazdów mechanicznych.

4. Miejsca postojowe w ilościach określonych w § 16 należy lokalizować na wyznaczonym terenie, przestrzeni publicznej i na terenach sąsiednich.

5. Obsługa komunikacyjna terenu - istniejące i projektowane zjazdy z drogi KDD; dopuszcza się połączenia komunikacyjne z terenami sąsiednimi; obowiązuje ograniczenie liczby zjazdów z drogi KDG oraz zapewnienie dojazdu z dróg niższych klas.

6. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, nadbudowie, remontom, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2 i ust. 3.

7. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

8. Podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzaniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się obowiązek oczyszczenia wód opadowych i ścieków do stanu zgodnego z przepisami odrębnymi i warunkami zarządcy sieci.

10. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 80 %;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 10 %;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, 3 kondygnacje nadziemne;
- 4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 15 do 40 stopni;
- 5) dopuszcza się zachowanie dachów jednospadowych w istniejących budynkach, obiektach wiat, obiektach magazynów, produkcji;
- 6) maksymalna wysokość budynków obiektów produkcji i magazynów - 10 m;
- 7) maksymalna wysokość budowli i części budowlanych urządzeń technicznych - 20 m;
- 8) dopuszcza się zabudowę na granicy działki z zachowaniem przepisów odrębnych.

11. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci, dopuszcza się wykorzystanie lokalnych ujęć i stacji uzdatniania wody;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną - zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 3) odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci, wykorzystanie oczyszczalni ścieków, szczelnych zbiorników na nieczystości i systemów separacji zanieczyszczeń;
- 4) odprowadzanie wód opadowych - na terenie działki z obowiązkiem podczyszczenia wód z substancji ropopochodnych i innych zanieczyszczeń;
- 5) zaopatrzenie w energię cieplną - stosowanie indywidualnych systemów grzewczych opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii lub przyłączy do sieci ciepłowniczej komunalnej.

13. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

### § 36. Karta terenu R

1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku symbolem R.

2. Przeznaczenie terenów - tereny rolnicze, użytkowane rolniczo.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) lokalizacja obiektów zabudowy zagrodowej;
- 2) lokalizacja urządzeń turystycznych, obiektów i urządzeń związanych z rekreacją, turystyką i wypoczynkiem, zieleni urządzonej, parków wiejskich, obiektów małej architektury z zachowaniem użytkowania rolniczego terenu;
- 3) dopuszcza się inwestycje związane z produkcją rolną oraz jej obsługą i przetwórstwem płodów rolnych;
- 4) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, uzbrojenia terenu, komunikacji, inwestycji liniowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Warunkiem zlokalizowania inwestycji o których mowa w ust. 3 jest:

- 1) zapewnienie możliwości dostępu do drogi publicznej;
- 2) zapewnienie możliwości przyłączenia inwestycji do sieci elektroenergetycznej.

5. Na terenach obszaru chronionego krajobrazu i rezerwatu bobrów zakazy w lokalizacji zabudowy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określają przepisy odrębne.

6. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, remontom, nadbudowie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia terenów.

7. Dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych.

8. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy zagrodowej:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy obiektów gospodarczych, inwentarskich - 10 m, 2 kondygnacje; dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 2) dachy strome, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 20 do 45 stopni; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w obiektach dobudowanych, budynkach garaży, budynkach inwentarskich;
- 3) maksymalna wysokość budowli rolniczych, silosów, urządzeń technicznych - 25 m.

9. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla budynków mieszkalnych:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 2) dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30 do 40 stopni; dopuszcza się budowę ryzalitów, lukarn, dachów naczółkowych.

10. Obsługa komunikacyjna terenów - układ dróg dojazdowych na terenach rolnych, istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych; obowiązuje ograniczenie liczby zjazdów z drogi wojewódzkiej oraz zapewnienie dojazdu z dróg niższych klas; dopuszcza się połączenia komunikacyjne z terenami sąsiednimi.

11. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

### § 37. Karta terenu 1.U

1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolem 1.U, 1.U.1.

2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się realizację obiektów funkcji usługowej.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:

- 1) zabudowę funkcji usług publiczności publicznej, handlu hurtowego i detalicznego, gastronomii;
- 2) zagospodarowanie części terenu dla funkcji zbiornika wodnego, stawów rybnych, zieleni urządzonej;
- 3) lokalizację urządzeń i obiektów dróg, placów postojowych, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu.

4. Zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, remontom, nadbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu wymienionego w ust. 2 i ust. 3.

5. Ustala się zakaz lokalizacji składów otwartych i wysypisk.

6. Obsługa komunikacyjna terenu - istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych; dopuszcza się wydzielenie wewnętrznych układów komunikacyjnych, drogi serwisowej i połączenia komunikacyjne z terenami sąsiednimi.

7. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 40 %;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 40 %;
- 3) maksymalna wysokość budynków - 10 m, 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, garaży, wiat dla samochodów - 6 m;
- 5) dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 15 do 40 stopni;
- 6) dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu połaci 15 stopni.

8. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń geodezyjnych terenu.

9. Dopuszcza się wydzielenie nieruchomości dla zmiany linii rozgraniczających dróg, lokalizację obiektów i urządzeń związanych z drogami zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki dla funkcji podstawowej:

- 1) minimalna szerokość frontu działki - 10,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki - 450 mkw;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70-90 stopni;
- 4) dopuszcza się dokonanie podziałów terenu w związku z wydzieleniem własności obiektów i lokali.

11. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej publicznej, zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną - zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 3) odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników na nieczystości i indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków i wód opadowych;
- 5) odprowadzanie wód opadowych na terenie działki, do sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) ścieki opadowe z miejsc postojowych i placów należy odprowadzać do odbiorników po oczyszczeniu z osadów i zanieczyszczeń;
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą - stosowanie indywidualnych, lokalnych systemów grzewczych opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii; dopuszcza się przyłącza do sieci ciepłowniczej.

12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia, użytkowania:

- dopuszcza się utrzymanie gospodarki rolnej bez ustalania terminu.

13. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

### § 38. Karta terenu nr 1.UDP

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) ustala się tereny zabudowy usługowej stacji dystrybucji paliw, oznaczone na rysunku planu symbolem 1.UDP;
- 2) przeznaczenie podstawowe - zabudowa stacji paliw;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne - lokalizacja budynków mieszkalnych, biur, magazynów, placów postojowych, obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą usługowo-transportową, sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizacje obiektów usług handlu hurtowego i detalicznego, gastronomii, usług użyteczności publicznej;
- 3) dopuszcza się realizacje zbiorników na paliwa silnikowe, olej opałowy, paliwa gazowe, gazy techniczne, układów pomp paliwowych, systemów przetwarzania paliw zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizacje obiektów myjni samochodów osobowych i ciężarowych, naprawy i stacji obsługi pojazdów;
- 5) dopuszcza się lokalizacje budynku zamieszkania zbiorowego, motelu;
- 6) wskazane jest wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wysokiej od strony terenów zabudowy mieszkaniowej; dopuszcza się lokalizacje urządzonego skweru, zieleńca, pasów zieleni przydrożnej, zieleni izolacyjnej wysokiej z zachowaniem warunków widoczności w obrębie skrzyżowania;
- 7) parkingi mogą realizowane jako podziemne, spiętrzone naziemne, otwarte na poziomie terenu, wbudowane w kubatury budynków.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje ograniczenie uciążliwości, utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren nie jest objęty formami ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 70 %;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20 %;
- 4) geometria dachu budynków - dachy strome o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych 20 stopni;
- 5) w obiektach gospodarczych, wiatach, funkcji usług dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu połaci do 20 stopni;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - do 11 m, do 3 kondygnacji nadziemnych;

- 7) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych - 1 kondygnacja;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, garaży, wiat dla samochodów - 8 m.

6. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki - 25,0 m;
- 3) wydzielone części nieruchomości muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70-90 stopni, spełniać wymogi przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się dokonanie podziałów terenu w związku z wydzieleniem własności obiektów i lokali zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej publicznej, zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną - zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 3) odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej publicznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 4) odprowadzanie wód opadowych - na terenie działki z obowiązkiem podczyszczenia wód z substancji ropopochodnych i innych zanieczyszczeń;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą - stosowanie indywidualnych systemów grzewczych opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii lub przyłącze do sieci ciepłowniczej komunalnej;
- 6) lokalizacja miejsc postojowych na terenie objętym planem lub przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami § 16;
- 7) obsługa komunikacyjna terenu - zjazdy z drogi wojewódzkiej KDG; dopuszcza się połączenia komunikacyjne z terenami sąsiednimi.

8. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

### § 39. Karta terenu ZL, ZLZ

1. Wyznacza się tereny upraw leśnych, gospodarki leśnej i zieleni oznaczone na rysunku jako:

- 1) istniejące lasy - symbolem ZL;
- 2) tereny zieleni nieurządzonej, zadrzewione i zakrzewione - symbol ZLZ.

2. Przeznaczenie terenów - lasy, grunty leśne, tereny zadrzewione i zakrzewione objęte formami ochrony.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) działalność związana z obsługą gospodarki leśnej i rolnej;
- 2) lokalizacja zabudowy dla potrzeb gospodarki leśnej i rolnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizacja urządzeń turystycznych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji oraz sieci uzbrojenia terenu.

4. Zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, nadbudowie, remontom, przebudowie oraz zmianom

sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu.

5. Parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla projektowanej zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, 2 kondygnacje; dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 2) dachy strome, dwuspadowe o kącie nachylenia połąci 20 do 45 stopni; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w obiektach dobudowanych;
- 3) nie określa się parametrów zabudowy dla budowli, instalacji, urządzeń turystycznych i technicznych.

6. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

**§ 40.** 1. Ustala się tereny drogi głównej w oznaczone na rysunku symbolem KDG.

2. W liniach rozgraniczających dróg, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi;
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów z terenów.

3. Ustala się ograniczenie liczby i częstości zjazdów przez zapewnienie dojazdu do terenów przeznaczonych pod zabudowę z dróg niższych klas i dróg serwisowych.

4. Dopuszcza się korektę przebiegu drogi przez miasto Orneta, budowę obwodnicy miasta Orneta, budowę węzła komunikacyjnego z drogą KDZ, zmianę przebiegu drogi, przebudowę, rozbudowę drogi, budowę skrzyżowań, dróg serwisowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna wynosić 25,0 m; dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z przepisami odrębnymi oraz:

- 1) zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów zabudowanych - 10,0 m od krawędzi jezdni;
- 3) poza terenami zabudowanymi - 25,0 m od krawędzi jezdni;
- 4) dla zabudowy na terenach zainwestowanych dopuszcza się usytuowanie obiektów w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami zarządcy drogi.

7. Dopuszcza się zmiany linii rozgraniczających drogi oraz korekty przebiegu drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 41.** 1. Ustala się tereny drogi publicznej zbiorczej oznaczone na rysunku symbolem KDZ.

2. W liniach rozgraniczających drogi KDZ ustala się:

- 1) zakaz realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach oraz uzyskania zgody zarządcy drogi;
- 3) utrzymanie istniejących zjazdów z terenów.

3. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna wynosić 20,0 m, z wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach odrębnych.

4. Nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów zabudowanych 8,0 m od krawędzi jezdni, poza terenami zabudowanymi 20,0 m od krawędzi jezdni, zgodnie z rysunkiem planu; na terenach zainwestowanych dopuszcza się usytuowanie obiektów w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy, zgodnie z warunkami zarządcy drogi.

5. Dopuszcza się zmiany linii rozgraniczających drogi oraz korekty przebiegu drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 42.** 1. Ustala się tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku symbolem KDL.

2. W liniach rozgraniczających dróg, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi;
- 3) utrzymuje się istniejące zjazdy z terenów.

3. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna wynosić 12,0 m; dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z przepisami odrębnymi oraz:

- 1) dla terenów zabudowanych - 8,0 m od krawędzi jezdni;
- 2) poza terenami zabudowanymi - 20,0 m od krawędzi jezdni;
- 3) zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) na terenach zainwestowanych dopuszcza się usytuowanie obiektów w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

5. Dopuszcza się zmiany linii rozgraniczających drogi oraz korekty przebiegu drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 43.** 1. Ustala się tereny dróg dojazdowych w ciągu dróg gminnych, oznaczone na rysunku symbolem KDD.

2. W liniach rozgraniczających dróg, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi;



- 3) utrzymuje się istniejące zjazdy z terenów.
3. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna wynosić 10,0 m, z wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach odrębnych.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z przepisami odrębnymi oraz:
- 1) dla terenów zabudowanych - 6,0 m od krawędzi jezdni;
  - 2) poza terenami zabudowanymi - 15,0 m od krawędzi jezdni;
  - 3) zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) dopuszcza się usytuowanie obiektów w nawiązaniu do istniejących linii zabudowy na terenach zainwestowanych, zgodnie z warunkami zarządcy drogi.
5. Dopuszcza się korekty linii rozgraniczających drogi oraz korekty przebiegu drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 44.** 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolem KDW.
2. W liniach rozgraniczających dróg, o których mowa w ust. 1:
- 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
  - 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach oraz uzyskania zgody zarządcy drogi.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z przepisami odrębnymi lub rysunkiem planu lub 6,0 m od istniejącej linii rozgraniczającej drogi lub zgodnie z warunkami zarządcy drogi.
4. Dopuszcza się zmiany linii rozgraniczających drogi, korekty przebiegu drogi, wynikające ze stanu formalnego lub z istniejącego zainwestowania, zgodnie z warunkami zarządcy drogi.
- § 45.** 1. Ustala się tereny linii kolejowych i infrastruktury kolejowej oznaczone na rysunku planu symbolem Tk.
2. Ustala się adaptację i zachowanie istniejących obiektów, urządzeń, budowli, w tym mostów, wiaduktów, ramp, zjazdów, nasypów i placów.
3. Dopuszcza się przebudowę obiektu wiaduktu i dostosowanie do potrzeb ruchu drogi KDG.
4. Na terenach linii kolejowych dopuszcza się:
- 1) realizację funkcji komunikacji kolejowej z niezbędną infrastrukturą techniczną;
  - 2) utrzymanie istniejących przejazdów;
  - 3) lokalizację ciągów komunikacyjnych, dróg, ścieżek rowerowych oraz szlaków turystyki pieszej;
  - 4) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu;
  - 5) rozbiórki, wyburzenia obiektów budowlanych i urządzeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) dokonanie podziałów geodezyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 46.** 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku symbolem WS.
2. Tereny o których mowa w ust. 1 obejmują rzeki, strumienie, rowy melioracyjne, zbiorniki wodne.
3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia określone w § 10 i 11.
4. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnień z właścicielem lub zarządcą terenu.
- § 47.** 1. Wyznacza się obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią ze strefami o prawdopodobieństwie wielkiej wody 10 % i 1 %, obejmujące tereny przyległe do rzeki Pasłęka, zgodnie z warunkami zarządcy cieku.
2. Na wyznaczonych obszarach obowiązują ograniczenia i zakazy w użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi w tym ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.
- § 48.** Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów oznaczonych symbolem KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, Tk, WS - ustala się stawkę 30 %.

### DZIAŁ III Ustalenia końcowe

**§ 49.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Orneta.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
Tadeusz Fiodorowicz



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XLVI/354/10  
Rady Miejskiej w Ornece  
z dnia 28 września 2010 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Drwęczno.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) Rada Miejska w Ornece dokonała rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag: do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Drwęczno nie wniesiono uwag nieuwzględnionych.

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XLVI/354/10  
Rady Miejskiej w Ornece  
z dnia 28 września 2010 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. z późn. zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 r. z późn. zmianami) i art. 111 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 15, poz. 148 z 2003 r. z późn. zmianami) Rada Miejska w Ornece rozstrzyga, co następuje:

- 1) W planie miejscowym nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej które należą do zadań własnych gminy,
- 2) Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Drwęczno, należące do zadań własnych gminy będą realizowane zgodnie z obowiązującym Planem Rozwoju Lokalnego Gminy Orneka i programami realizacji zadań wieloletnich,
- 3) Inwestycje należące do zadań własnych gminy będą finansowane na następujących zasadach:
  - finansowanie z budżetu gminy,
  - wykorzystanie środków z funduszy ochrony środowiska,
  - finansowane ze środków innych instytucji, funduszy strukturalnych UE, w ramach programów inwestycyjnych krajowych i międzynarodowych,
  - finansowanie w ramach partnerstwa publiczno- prywatnego,
  - finansowanie z innych źródeł zgodnie z przepisami szczególnymi.

**2411**

**UCHWAŁA Nr XLIII/233/10**  
**Rady Gminy Świętajno**  
**z dnia 28 września 2010 r.**

**w sprawie trybu udzielania i rozliczania dotacji oraz trybu i zakresu kontroli prawidłowości ich wykorzystywania udzielanych przedszkolom i szkołom prowadzonym przez podmioty inne niż jednostka samorządu terytorialnego na terenie Gminy Świętajno.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminy (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) w związku z art. 80 ust. 4 i art. 90 ustawy z dnia 7 września 1991 roku o systemie oświaty (Dz. U. z 2004 r. Nr 256, poz. 2572 ze zm.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** 1. Ilekroć w uchwale jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) dotowanych placówkach - należy przez to rozumieć placówki wskazane w ust. 2 niniejszego paragrafu prowadzone przez osoby prawne inne niż jednostka samorządu terytorialnego lub osoby fizyczne,

zarejestrowane w ewidencji prowadzonej przez Gminę Świętajno objęte dotowaniem z budżetu Gminy Świętajno, na zasadach określonych w niniejszej uchwale,

- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty,
- 3) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Świętajno,
- 4) wydatkach bieżących - należy przez to rozumieć wydatki ponoszone przez Gminę Świętajno na wynagrodzenia osób zatrudnionych w przedszkolu publicznym oraz składki naliczane od tych wynagrodzeń, zakupy towarów i usług (bez zakupów inwestycyjnych), koszty utrzymania oraz wydatki związane z funkcjonowaniem przedszkola i realizację