

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ORZYSZU**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych  
Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 713) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn.zm.) oraz Uchwały Nr V/34/2019 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz, Rada Miejska w Orzyszu stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Orzysz uchwalonego uchwałą nr XIII/89/99 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 28 grudnia 1999 r. z późn zm., postanawia, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**USTALENIA WSTĘPNE**  
**§1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz, zwany w dalszej części uchwały planem. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały określone na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1, 2 i 3 do niniejszej uchwały.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz składa się z następujących elementów:
  - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
  - 2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, wykonanego dla poszczególnych jednostek planistycznych oznaczonych symbolami literowymi;
  - 3) załącznika nr 1 - obszar I - Pianki - symbol literowy - **a**;
  - 4) załącznika nr 2 - obszar II - Aleksandrowo - symbol literowy - **b**;
  - 5) załącznika nr 3 - obszar III – Grądy - symbol literowy - **c**;
  - 6) załącznika nr 4 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 7) załącznika nr 5 - rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Orzysz.
3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
  - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
  - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
  - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 12) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 13) granic terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego;
- 14) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 15) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów.

4. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku ich występowania w granicy planu.

## §2.

1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych;
- 5) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
- 6) wymiarowanie podane w metrach;

2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;
- 2) granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich;
- 3) zabytku nieruchomego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko – mazurskiego;
- 4) obszaru stanowiska archeologicznego AZP;
- 5) granicy strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza;
- 6) granicy strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza;
- 7) granicy pasa ochrony funkcyjnej wokół napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne.

4. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:

- 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
- 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

**ROZDZIAŁ II**  
**SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE**  
**§3.**

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **DJP** – należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe inwentarza, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 4) **głównych połaciach dachu** - należy przez to rozumieć połacie dachu nad główną bryłą budynku. Głównych połaci dachu nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, ryzalitów, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów;
- 5) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączaniu graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych, z zastrzeżeniem pkt. 8);
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku mieszkalnego realizowanego w ramach zabudowy zagrodowej;
- 9) **obsadzie** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę DJP w budynkach i obiektach inwentarskich;
- 10) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo – literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;
- 11) **pasie ochrony funkcyjnej** – należy przez to rozumieć obszar wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających;
- 13) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe; przeznaczenie uzupełniające nie może przekraczać 49% powierzchni działki lub powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;
- 14) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 15) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar z wyłączeniem obszarów wokół linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 16) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i emisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone przez przedsiębiorstwa publiczne, instytucje publiczne i samorządowe oraz organizacje i stowarzyszenia na rzecz obywateli, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem §6 ust 1, pkt. 11);
- 18) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub

najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstw terenu w obrębie posadowienia obiektu;

- 19) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty;
- 20) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zieleń o wysokości przekraczającej 3 m.

### **ROZDZIAŁ III USTALENIA OGÓLNE**

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach obszaru objętego miejscowym planem §4.**

Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **UT** – teren zabudowy usług turystycznych;
- 3) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 4) **R** – teren rolniczy;
- 5) **Rr** – teren produkcji rolniczej;
- 6) **RL** - teren rolniczy z możliwością zalesienia;
- 7) **ZL** – teren lasu;
- 8) **Z** – teren zieleni;
- 9) **ZC** - teren cmentarza;
- 10) **ZC/ZL** - teren cmentarza na gruntach leśnych;
- 11) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
- 12) **WP** – teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
- 13) **IT** – teren infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 14) **KD(GP)** – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 15) **KD(Z)** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 16) **KD(L)** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 17) **KD(D)** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 18) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 19) **KTK** – teren kolejowy.

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego §5.**

1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynków mieszkalnych oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MN, RM, R, Rr** lokalizację zabudowy gospodarczo - garażowej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych, ustaleń szczegółowych planu oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę lub remont w obrysie budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w całości lub w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na zasadach określonych w przepisach ogólnych i szczegółowych planu;
- 4) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić

jedynie w obszarze przeznaczonym do zabudowy, a nadbudowa wyłącznie w obrysie budynku, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach szczegółowych planu.

2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyzacji:
  - 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki: elewacji, pokryć dachowych.
  - 2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu w ramach jednej bryły budynku;
  - 1) nakazuje się stosowanie jednego koloru elewacji jako koloru dominującego w ramach jednej bryły budynku;
  - 2) nakazuje się stosowanie jednolitej formy stolarki okiennej w obrębie całego budynku lokalizowanego na terenach elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN**.
3. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu.

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu §6.**

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:
  - 1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
  - 2) nakazuje się wcześniejsze podczyszczenie wód opadowych i roztopowych do osiągnięcia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych, przed wprowadzeniem ich do odbiorników;
  - 3) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
  - 4) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) nakazuje się by uciążliwości generowane przez: obiekty związane z chowem lub hodowlą zwierząt, obiekty inwentarskie i budynki inwentarskie, zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny;
    - a) adaptuje się istniejące obiekty związane z chowem i hodowlą zwierząt, obiekty inwentarskie i budynki inwentarskie;
    - b) zakazuje się zwiększania obsad w istniejących obiektach związanych z chowem i hodowlą zwierząt, obiektach inwentarskich i budynkach inwentarskich ponad normy określone w przepisach odrębnych oraz ustaleniach szczegółowych planu;
  - 8) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 9) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;
  - 10) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
    - a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - b) dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **UT** jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
    - c) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **R**, **Rr** i **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

- d) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku, gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.
2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:
- 1) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;
    - a) przepisy, o których mowa w pkt 1 obowiązują w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych nr 1 i 2;
  - 2) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich;
    - a) przepisy, o których mowa w pkt 1 obowiązują w granicach oznaczonych na załączniku graficznym nr 3;
3. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

**Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

**§7.**

1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) zachowuje się w granicach obszaru I - Pianki – symbol lit. a - następujący obszar zabytkowy ujęty w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko - mazurskiego podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
    - a) obszar: cmentarz ewangelicki, dawny z kwaterą wojenną z czasów I wojny światowej, czas powstania XIX w. nr rej. A-3168 z dnia 26 czerwca 1991 r.;
  - 2) zachowuje się w granicach obszaru III - Grądy – symbol lit. c - następujący obszar zabytkowy ujęty w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko - mazurskiego podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
    - a) obszar: cmentarz ewangelicki, dawny z kwaterą wojenną z czasów I wojny światowej, czas powstania XIX w. nr rej. A-3170 z dnia 26 czerwca 1991 r.;
  - 3) zachowuje się w granicach obszaru I - Pianki – symbol literowy – a obszar zabytku archeologicznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
    - a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 22-75, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości III, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 15;
    - b) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 22-75, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości IV, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 16;
    - c) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 22-75, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości V, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 17;
    - d) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 22-75, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości XI, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 23;
  - 4) zachowuje się w granicach obszaru II - Aleksandrowo – symbol literowy – b obszar zabytku archeologicznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
    - a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 22-75, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości VI, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 18;
    - b) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 22-75, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości VII, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 19;
    - c) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 22-75, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości IX, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 21;
    - d) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 22-75, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości X, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 22;
  - 5) zachowuje się w granicach obszaru III - Grądy – symbol literowy – c obszar zabytku archeologicznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
    - a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 23-75, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości I, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 6;
    - b) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 23-75, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości I, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 11;

- c) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 23-75, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości II, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 12;
2. Nakazuje się ochronę obszarów i obiektów wymienionych w ust. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami.
  3. W obrębie cmentarzy, o których mowa w ust. 1. pkt.1 lit a) oraz ust. 1. pkt.2 lit a) ujętych w rejestrze zabytków województwa warmińsko – mazurskiego obowiązuje ochrona układu przestrzennego i historycznego sposobu zagospodarowania, ochrona zabytkowego drzewostanu, ochrona elementów małej architektury.
  4. W odniesieniu do zabytków archeologicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 3, 4, 5 prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
  5. W granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

##### **§8.**

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.

#### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

##### **§9.**

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z wyłączeniem terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **RM, R, Rr, RL, ZC/ZL i ZL**:
  - 1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontów działek – 22 m;
  - 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją  $\pm 10^\circ$  oraz 180° z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .
3. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu.

#### **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

##### **§10.**

1. W granicach planu występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) w obszarze I - Pianki – symbol literowy a: formy ochrony przyrody, o których mowa w §6 ust. 2, pkt 1);
  - 2) w obszarze II - Aleksandrowo – symbol literowy b: formy ochrony przyrody, o których mowa w §6 ust. 2, pkt 1);
  - 3) w obszarze III – Grądy – symbol literowy c: formy ochrony przyrody, o których mowa w §6 ust.2 pkt 2);
  - 4) obszary zabytkowe, o których mowa w §7;
  - 5) w obszarze III – Grądy – symbol literowy c: teren zamknięty ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu, w którym obowiązują zakazy zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;

- 6) w obszarze III – Grądy – symbol literowy c: obszar strefy ochronnej terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, w której obowiązują zakazy zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.
2. W granicach planu nie występują:
- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz obszary udokumentowanych głównych zbiorników wód podziemnych;
  - 2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego;
  - 3) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego w związku z brakiem opracowania audytu krajobrazowego województwa warmińsko – mazurskiego.

**Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**  
**§11.**

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zastrzeżeniem §6, ust. 1, pkt 8);
- 2) w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m i strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych, ustanowione dla obszarów położonych w sąsiedztwie:
  - a) terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **a-01ZC** – w obszarze I – Pianki - symbol lit. – a;
  - b) terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **c-01ZC/ZL** – w obszarze III - Grądy - symbol lit. – c.
- 3) w granicach pasa ochrony funkcyjnej wokół napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych; przy realizacji zabudowy, zagospodarowania oraz nasadzeń zieleni należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) w obszarze III – Grądy – symbol lit. - c: ustala się w granicach terenu zamkniętego oraz w strefie ochronnej terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
- 6) dla obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących oznaczania oraz zgłaszania obiektów budowlanych.

**Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**  
**§12.**

Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem miejscowym dzieli się na nadrzędny, podstawowy oraz pomocniczy;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 3) nadrzędny układ komunikacyjny w granicach planu tworzy krajowa droga publiczna nr 63 oznaczona na rysunku planu symbolem literowym **KD(GP)** powiązana bezpośrednio z podstawowym i pośrednio z pomocniczym układem komunikacyjnym na terenie gminy, który tworzą drogi publiczne niższych klas;
- 4) na rysunku planu zamieszczono informacyjnie lokalizację przyszłego przebiegu drogi ekspresowej S16;



- 5) podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą drogi powiatowe i gminne drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami literowo – cyfrowymi **KD(Z)**, **KD(L)** i **KD(D)**;
- 6) pomocniczy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą drogi wewnętrzne oznaczone symbolem literowym **KDW**;
- 7) dopuszcza się budowę nowych lub przebudowę, remont, modernizację istniejących obiektów mostowych w ciągu dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, warunkujących prawidłowe korzystanie z tych dróg;
- 8) **przebudowa istniejących zjazdów i skrzyżowań zgodnie z przepisami odrębnymi;**
- 9) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
  - a) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MN**: minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
  - b) 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **UT**;
  - c) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **IT**: minimum 1 miejsce parkingowe na teren elementarny;
  - d) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM**, **R**, **Rr**:
    - minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym w zabudowie zagrodowej;
    - minimum 2 miejsca dla budynku inwentarskiego o łącznej powierzchni zabudowy poniżej 500 m<sup>2</sup>;
    - 2 miejsca na każde rozpoczęte 10 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy dla budynku lub zespołu budynków inwentarskich, o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 1000 m<sup>2</sup>;
  - e) dla terenów elementarnych niewymienionych w lit. a) - d) w ilości niezbędnej do obsługi terenu;
  - f) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
    - nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
    - nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40;
- 10) miejsca parkingowe zapewniające zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów należy wykonać o nawierzchni utwardzonej z materiałów nieprzepuszczalnych.

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

##### **§13.**

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
  - 2) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej w liniach rozgraniczających dróg z wyłączeniem drogi krajowej oznaczonej w planie symbolem literowym **KD(GP)**;
    - a) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej realizowanych przebiegających poprzecznie przez teren elementarny oznaczony symbolem literowym **KD(GP)**, lokalizowanych z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
  - 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN**, **UT**, **IT** i **RM** pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - na obszarach, na których nie dopuszcza się realizacji, budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 4) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej służących zaopatrzeniu rolnictwa i mieszkańców wsi na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM**, **R**, **Rr** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji

- podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie nowych podziemnych sieci elektroenergetycznych na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM, R, Rr** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
  - 6) dopuszczenia lokalizacji sieci infrastruktury technicznej oraz ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej wymienione w pkt. 3, 4, 5 nie dotyczą obszarów pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustanawianymi od strony drogi krajowej oznaczonej symbolem literowym **KD(GP)**;
  - 7) dopuszcza się lokalizowanie nowych: sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej oraz podziemnych sieci elektroenergetycznych na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **ZL i RL** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego, nie narusza przepisów odrębnych i nie powoduje konieczności zmiany sposobu użytkowania gruntów;
  - 8) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej oraz stref ochronnych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **WS, WP i Z**;
  - 9) dopuszcza się lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN, UT, RM, R, Rr, IT**;
  - 10) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
  - 11) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne lub nadziemne.
2. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 4) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;
    - a) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
    - a) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
  - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - a) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki lub do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - b) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne: napowietrzną linię o napięciu 110 kV; napowietrznie i podziemne linie o napięciu 15 kV; napowietrzne i podziemne linie o napięciu 0,4 kV; stacje transformatorowe 15/0,4 kV;

- 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne lub nadziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci mikroinstalacji fotowoltaicznych lub małych instalacji fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100 kW.
5. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
  - 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
  - 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
  - 2) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takimi jak panele ogniwo fotowoltaicznych czy kolektory słoneczne;
  - 3) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej:
    - a) ustala się minimalną średnicę przewodów gazowych 30 mm;
  - 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi odrębnymi.

**Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

**§14.**

Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) **MN, UT, RM, IT** – 30%;
- 2) **R, Rr** – 0,01%;
- 3) pozostałe tereny elementarne – 1%.

**Granice terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych oraz granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa**

**§15.**

1. Zgodnie z rysunkiem planu wskazano granicę strefy ochronnej terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu.
  - 1) granica strefy ochronnej terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu w całości położona jest w obszarze III - Grądy – symbol lit. – c.
  - 2) w granicy strefy ochronnej terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zgodnie z rysunkiem planu w obszarze III - Grądy – symbol lit. – c wskazano jako oznaczenie informacyjne granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego:
  - 1) inwestycja celu publicznego w zakresie elektroenergetyki – budowa linii 110kV Ełk1 – Orzysz – Mikołajki.

#### **Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych**

##### **§16.**

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - 1) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MN**: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **UT**: 2000 m<sup>2</sup>;
  - 3) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowym **RM**: 3000 m<sup>2</sup>;
  - 4) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **R, Rr**: 10000 m<sup>2</sup>;
  - 5) dla terenów elementarnych nie wymienionych w pkt 1-4 minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie ustala się.
2. Wymogu wynikającego z ust. 1 nie stosuje się dla działek wydzielanych pod: urządzenia infrastruktury technicznej, dojeżdża, dojazdy, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

## ROZDZIAŁ IV

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE OBSZAR I - PIANKI – SYMBOL LITEROWY - a

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MN**

#### §17.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **a-01MN, a-02MN, a-03MN, a-04MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 250 m<sup>2</sup>;
  - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 100 m<sup>2</sup>;
  - c) szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 20 m;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,35 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – min. 0,05 max. 1,05 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: max. 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 9 m;
  - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6 m;
  - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a), b) nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połąci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - c) w elewacjach budynków mieszkalnych jednorodzinnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym RM**

#### §18.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **a-01RM, a-02RM, a-03RM, a-04RM, a-05RM, a-06RM, a-07RM, a-08RM, a-09RM** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: zabudowa gospodarczo - garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki mieszkalne w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojące;

- b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
- c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
- d) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska:
  - a) maksymalna obsada budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,45 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – min. 0,01, max. 1,35 powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia zabudowy:
  - a) pojedynczego budynku mieszkalnego: max. 250 m<sup>2</sup>;
  - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: max. 300 m<sup>2</sup>;
  - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: max. 500 m<sup>2</sup>;
- 7) szerokość elewacji frontowej:
  - a) max. 20 m – dla budynku mieszkalnego;
  - b) max. 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
- 8) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m;
  - b) wysokość budynków innych niż mieszkalne: max. 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 12 m;
  - c) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
  - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) - c) nie wyżej niż 5 m;
- 9) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
    - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
  - d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym R**

**§19.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **a-01R, a-02R, a-03R, a-04R, a-05R, a-06R, a-07R, a-08R, a-09R, a-10R, a-11R, a-12R, a-13R, a-14R, a-15R, a-16R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo – garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
  - b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
  - c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
  - d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
  - e) dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;

- f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska:
  - a) dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **a-01R, a-02R, a-03R, a-04R, a-05R, a-06R, a-07R, a-08R, a-09R, a-10R, a-11R, a-12R, a-13R, a-14R, a-16R** określa się maksymalną obsadę:
    - poniżej 40 DJP dla pojedynczego budynku inwentarskiego tj. poniżej 80 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 90% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,01 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – min. 0,001, max. 0,01 powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia zabudowy:
  - a) pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: max. 250 m<sup>2</sup>;
  - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: max. 300 m<sup>2</sup>;
  - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: max. 500 m<sup>2</sup>;
- 7) szerokość elewacji frontowej:
  - a) max. 20 m – dla budynku mieszkalnego;
  - b) max. 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
- 8) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m;
  - b) wysokość budynków innych niż mieszkalne: max. 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 12 m;
  - c) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
  - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a), b), c) nie wyżej niż 4m;
- 9) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy budynków: równoległe w stosunku do frontu działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
    - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
  - d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

## §20.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **a-01Rr, a-02Rr, a-03Rr, a-04Rr, a-05Rr, a-06Rr, a-07Rr, a-08Rr, a-09Rr, a-10Rr, a-11Rr, a-12Rr, a-13Rr, a-14Rr, a-15Rr, a-16Rr, a-17Rr, a-18Rr, a-19Rr, a-20Rr** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren produkcji rolniczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo – garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
  - b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
  - c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
  - d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
  - e) dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska:

- a) dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **a-01Rr, a-02Rr, a-03Rr, a-04Rr, a-05Rr, a-06Rr, a-07Rr, a-08Rr, a-09Rr, a-10Rr, a-11Rr, a-12Rr, a-13Rr, a-14Rr, a-15Rr, a-16Rr, a-17Rr, a-18Rr, a-19Rr, a-20Rr** określa się maksymalną obsadę:
  - poniżej 60 DJP dla pojedynczego budynku inwentarskiego tj. poniżej 120 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – min.90% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,01 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – min. 0,001, max. 0,01 powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia zabudowy:
  - a) pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: max. 250 m<sup>2</sup>;
  - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: max. 300 m<sup>2</sup>;
  - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: max. 500 m<sup>2</sup>;
- 7) szerokość elewacji frontowej:
  - a) max. 20 m – dla budynku mieszkalnego;
  - b) max. 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
- 8) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m;
  - b) wysokość budynków innych niż mieszkalne: max. 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 12 m;
  - c) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
  - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a), b), c) nie wyżej niż 4m;
- 9) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy budynków: równoległe w stosunku do frontu działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
    - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
  - d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym RL** **§21.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **a-01RL, a-02RL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy z możliwością zalesienia;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
  - b) dopuszcza się możliwość zalesienia terenów elementarnych;
  - c) dopuszcza się leśne użytkowanie terenów elementarnych;
  - d) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem §13, ust.1 pkt 7).

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym Z** **§22.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **a-01Z, a-02Z, a-03Z, a-04Z, a-05Z, a-06Z, a-07Z, a-08Z, a-09Z, a-10Z, a-11Z, a-12Z, a-13Z, a-14Z, a-15Z, a-16Z, a-17Z, a-18Z, a-19Z, a-20Z, a-21Z, a-22Z, a-23Z, a-24Z, a-25Z, a-26Z, a-27Z, a-28Z, a-29Z, a-30Z, a-31Z, a-32Z, a-33Z, a-34Z, a-35Z, a-36Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;



- b) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
- c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w §13 ust.1, pkt 7).

#### **Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZL** **§23.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **a-01ZL, a-02ZL, a-03ZL, a-04ZL, a-05ZL, a-06ZL, a-07ZL, a-08ZL, a-09ZL, a-10ZL, a-11ZL, a-12ZL, a-13ZL, a-14ZL, a-15ZL, a-16ZL, a-17ZL, a-18ZL, a-19ZL, a-20ZL, a-21ZL, a-22ZL, a-23ZL, a-24ZL, a-25ZL, a-26ZL, a-27ZL, a-28ZL, a-29ZL, a-30ZL, a-31ZL, a-32ZL, a-33ZL, a-34ZL, a-35ZL, a-36ZL, a-37ZL, a-38ZL, a-39ZL, a-40ZL, a-41ZL, a-42ZL, a-43ZL, a-44ZL, a-45ZL, a-46ZL, a-47ZL, a-48ZL, a-49ZL, a-50ZL, a-51ZL, a-52ZL, a-53ZL, a-54ZL, a-55ZL, a-56ZL, a-57ZL, a-58ZL, a-59ZL, a-60ZL, a-61ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) ustala się zakaz realizacji budynków i budowli z wyłączeniem podziemnych sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13, ust.1, pkt 6).

#### **Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZC** **§24.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **a-01ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) ustala się zachowanie istniejącego, nieczynnego cmentarza;
  - b) zagospodarowanie cmentarza należy realizować zgodnie ze stosownymi przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy i chowaniu zmarłych;
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min.20 % powierzchni działki budowlanej;
  - d) zakazuje się wznowienia pochówku;
  - e) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych.

#### **Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym WS** **§25.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **a-01WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) zakazuje się zanieczyszczania śródlądowych wód powierzchniowych stojących.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym KD(Z)** **§26.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **a-01KD(Z)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
    - **a-01KD(Z)** – zmienna w przedziale od 14,5 m do 21,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym KD(L)** **§27.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **a-01KD(L), a-02KD(L)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **a-01KD(L)** – zmienna w przedziale od 11,0 m do 21,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **a-02KD(L)** – zmienna w przedziale od 8,0 m do 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym KD(D)**

##### **§28.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **a-01KD(D)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
    - **a-01KD(D)** – zmienna w przedziale od 7,5 m do 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym KDW**

##### **§29.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **a-01KDW, a-02KDW, a-03KDW, a-04KDW, a-05KDW, a-06KDW, a-07KDW, a-08KDW, a-09KDW, a-10KDW, a-11KDW, a-12KDW, a-13KDW, a-14KDW, a-15KDW, a-16KDW, a-17KDW, a-18KDW, a-19KDW, a-20KDW, a-21KDW, a-22KDW, a-23KDW, a-24KDW, a-25KDW, a-26KDW, a-27KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **a-01KDW** – zmienna w przedziale od 11,0 m do 51,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **a-02KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **a-03KDW** – zmienna w przedziale od 5,5 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **a-04KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **a-05KDW** – zmienna w przedziale od 5,5 m do 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **a-06KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **a-07KDW** – zmienna w przedziale od 5,5 m do 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **a-08KDW** – stała 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **a-09KDW** – zmienna w przedziale od 8,5 m do 59,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **a-10KDW** – zmienna w przedziale od 9,0 m do 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **a-11KDW** – stała 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **a-12KDW** – stała 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **a-13KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 10,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **a-14KDW** – zmienna w przedziale od 6,0 m do 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **a-15KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **a-16KDW** – stała 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **a-17KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **a-18KDW** – zmienna w przedziale od 6,0 m do 10,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **a-19KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
    - **a-20KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **a-21KDW** – zmienna w przedziale od 6,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **a-22KDW** – zmienna w przedziale od 8,5 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **a-23KDW** – zmienna w przedziale od 9,5 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **a-24KDW** – zmienna w przedziale od 5,5 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **a-25KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 15,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **a-26KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 8,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **a-27KDW** – stała 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**  
**JEDNOSTKA PLANISTYCZNA - ALEKSANDROWO – SYMBOL LITEROWY - b**

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym UT**

**§30.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **b-01UT** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług turystycznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, zabudowa gospodarczo - garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) w granicach terenu elementarnego dopuszcza się lokalizowanie: budynku zamieszkania zbiorowego, budynków usługowych z zakresu turystyki i gastronomii, sanitariatów, magazynów na sprzęt;
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektów niezbędnych do realizacji funkcji podstawowej terenu tj. obiektów sportowych i budynków służących do obsługi obiektów sportowych;
  - c) dopuszcza się wzbogacenie funkcji podstawowej o obiekty związane z rekreacją i wypoczynkiem takie jak: boiska, place zabaw;
  - d) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu;
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – min.80% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,1 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 0,4 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynku zamieszkania zbiorowego: max. 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 13 m;
  - b) wysokość budynków usługowych: max. 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe, nie wyżej niż 6 m;
  - c) wysokość budowli: nie wyżej niż 10 m;
  - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a), b), c) nie wyżej niż 5 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynku zamieszkania zbiorowego oraz budynków usługowych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków niewymienionych w lit. b): dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
    - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
  - d) w elewacjach budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym R**

**§31.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **b-09R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo – garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
  - b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
  - c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
  - d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
  - e) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska:
  - a) maksymalna obsada pojedynczego budynku inwentarskiego dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **b-09R** – poniżej 40 DJP;
- 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
  - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **b-09R** wyznaczony jest Obszar Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich o którym mowa w §6 ust. 2 pkt 1, dla którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – min.90% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,01 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – min. 0,001, max. 0,01 powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnia zabudowy:
  - a) pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: max. 250 m<sup>2</sup>;
  - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: max. 300 m<sup>2</sup>;
  - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: max. 500 m<sup>2</sup>;
- 8) szerokość elewacji frontowej:
  - a) max. 20 m – dla budynku mieszkalnego;
  - b) max. 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
- 9) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m;
  - b) wysokość budynków innych niż mieszkalne: max. 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 12 m;
  - c) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
  - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a), b), c) nie wyżej niż 4m;
- 10) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy budynków: równoległe w stosunku do frontu działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
    - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
  - d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

### §32.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **b-01R, b-02R, b-03R, b-04R, b-05R, b-06R, b-07R, b-08R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo – garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;

- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
  - b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
  - c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
  - d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
  - e) dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska:
  - a) dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **b-01R, b-02R, b-03R, b-04R, b-05R, b-06R, b-07R, b-08R** określa się maksymalną obsadę:
    - poniżej 40 DJP dla pojedynczego budynku inwentarskiego tj. poniżej 80 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 90% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,01 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – min. 0,001, max. 0,01 powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia zabudowy:
  - a) pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: max. 250 m<sup>2</sup>;
  - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: max. 300 m<sup>2</sup>;
  - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: max. 500 m<sup>2</sup>;
- 7) szerokość elewacji frontowej:
  - a) max. 20 m – dla budynku mieszkalnego;
  - b) max. 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
- 8) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m;
  - b) wysokość budynków innych niż mieszkalne: max. 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 12 m;
  - c) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
  - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a), b), c) nie wyżej niż 4m;
- 9) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy budynków: równoległe w stosunku do frontu działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
    - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
  - d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

### §33.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **b-01Rr, b-02Rr, b-03Rr, b-04Rr** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren produkcji rolniczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo – garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
  - b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;

- c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
- d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
- e) dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska:
  - a) dla terenów elementarnych oznaczonych w planie **b-01Rr, b-02Rr, b-03Rr, b-04Rr** określa się maksymalną obsadę
    - poniżej 60 DJP dla pojedynczego budynku inwentarskiego tj. poniżej 120 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – min.90% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,01 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – min. 0,001, max. 0,01 powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia zabudowy:
  - a) pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: max. 250 m<sup>2</sup>;
  - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: max. 300 m<sup>2</sup>;
  - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: max. 500 m<sup>2</sup>;
- 7) szerokość elewacji frontowej:
  - a) max. 20 m – dla budynku mieszkalnego;
  - b) max. 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
- 8) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m;
  - b) wysokość budynków innych niż mieszkalne: max. 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 12 m;
  - c) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
  - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a), b), c) nie wyżej niż 4m;
- 9) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy budynków: równoległe w stosunku do frontu działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
    - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
  - d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym IT.**

**§34.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **b-01IT** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) w granicach terenu elementarnego znajdują się: stacja bazowa telefonii komórkowej, urządzenia i obiekty związane z infrastrukturą telekomunikacyjną;
  - b) w ramach przeznaczenia podstawowego zezwala się na lokalizację:
    - budynków i budowli związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;
    - sieci i urządzeń z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej;

- c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) nakazuje się, aby ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związane z uciążliwościami generowanym przez obiekty i urządzenia ograniczały się wyłącznie w liniach rozgraniczających teren elementarny oznaczony symbolem literowym **IT**.
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,9 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 0,9 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: max. 1 kondygnacje nadziemne, nie wyżej 7 m;
  - b) wysokość stacji bazowej telefonii komórkowej do 65 m;
  - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit a) i b): nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów:
    - jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 5° do 45°;
    - dopuszcza się realizację dachów płaskich;
    - kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - c) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **Z****

##### **§35.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **b-01Z, b-02Z, b-03Z, b-04Z, b-05Z, b-06Z, b-07Z, b-08Z, b-09Z, b-10Z, b-11Z, b-12Z, b-13Z, b-14Z, b-15Z, b-16Z, b-17Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
  - b) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
  - c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w §13 ust. 1, pkt 7).

#### **Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **ZL****

##### **§36.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **b-01ZL, b-02ZL, b-03ZL, b-04ZL, b-05ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) ustala się zakaz realizacji budynków i budowli z wyłączeniem podziemnych sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13, ust.1, pkt 6).

#### **Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **WS****

##### **§37.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **b-01WS, b-02WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) zakazuje się zanieczyszczania śródlądowych wód powierzchniowych stojących.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym  
KD(GP)**

**§38.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **b-01KD(GP)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
    - **b-01KD(GP)** – zmienna w przedziale od 16,5 m do 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w układzie poprzecznym do przebiegu drogi krajowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym KD(L)**

**§39.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **b-01KD(L)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
    - **b-01KD(L)** – zmienna w przedziale od 13,5 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym KDW**

**§40.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **b-01KDW, b-02KDW, b-03KDW, b-04KDW, b-05KDW, b-06KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **b-01KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **b-02KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 9,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **b-03KDW** – zmienna w przedziale od 7,5 m do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **b-04KDW** – zmienna w przedziale od 5,5 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **b-05KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 5,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **b-06KDW** – zmienna w przedziale od 7,0 m do 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**JEDNOSTKA PLANISTYCZNA - GRADY – SYMBOL LITEROWY - c**

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych  
oznaczonych symbolem literowym MN**

**§41.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **c-01MN, c-02MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:



- a) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 250 m<sup>2</sup>;
- b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 100 m<sup>2</sup>;
- c) szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 20 m;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,35 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – min. 0,05 max. 1,05 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: max. 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 9 m;
  - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6 m;
  - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a), b) nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połąci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - c) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym RM**

**§42.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **c-01RM, c-02RM, c-03RM, c-04RM, c-05RM, c-06RM, c-07RM, c-08RM, c-09RM, c-10RM, c-011RM, c-012RM, c-13RM, c-14RM** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: zabudowa gospodarczo - garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki mieszkalne w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojące;
  - b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
  - c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
  - d) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska:
  - a) maksymalna obsada budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,45 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – min. 0,01, max. 1,5 powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia zabudowy:
  - a) pojedynczego budynku mieszkalnego: max. 250 m<sup>2</sup>;
  - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: max. 300 m<sup>2</sup>;
  - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: max. 500 m<sup>2</sup>;
- 7) szerokość elewacji frontowej:
  - a) max. 20 m – dla budynku mieszkalnego;

- b) max. 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
- 8) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m;
  - b) wysokość budynków innych niż mieszkalne: max. 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 12 m;
  - c) wysokość budowli: nie wyżej niż 20 m;
  - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) - c) nie wyżej niż 5 m;
- 9) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
    - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
  - d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym R**

##### **§43.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **c-01R, c-02R, c-03R, c-04R, c-05R, c-06R, c-07R, c-08R, c-09R, c-10R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo – garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
  - b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
  - c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
  - d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
  - e) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska:
  - a) maksymalna obsada pojedynczego budynku inwentarskiego dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **c-01R, c-02R, c-03R, c-04R, c-05R, c-06R, c-07R, c-08R, c-09R, c-10R** – poniżej 40 DJP;
- 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
  - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **c-01R, c-02R, c-03R, c-04R, c-05R, c-06R, c-07R, c-08R, c-09R, c-10R** wyznaczony jest Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich, o którym mowa w §6 ust. 2, pkt 2, dla którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – min.90% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,01 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – min. 0,001, max. 0,01 powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnia zabudowy:
  - a) pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: max. 250 m<sup>2</sup>;

- b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: max. 300 m<sup>2</sup>;
- c) pojedynczego budynku inwentarskiego: max. 500 m<sup>2</sup>;
- 8) szerokość elewacji frontowej:
  - a) max. 20 m – dla budynku mieszkalnego;
  - b) max. 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
- 9) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m;
  - b) wysokość budynków innych niż mieszkalne: max. 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 12 m;
  - c) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
  - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a), b), c) nie wyżej niż 4m;
- 10) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy budynków: równoległe w stosunku do frontu działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
    - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
  - d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

#### §44.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **c-11R, c-12R, c-13R, c-14R, c-15R, c-16R, c-17R, c-18R, c-19R, c-20R, c-21R, c-22R, c-23R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo – garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
  - b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
  - c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
  - d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
  - e) dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska:
  - a) dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **c-11R, c-12R, c-13R, c-14R, c-15R, c-16R, c-17R, c-18R, c-19R, c-20R, c-21R, c-22R, c-23R** określa się maksymalną obsadę:
    - poniżej 40 DJP dla pojedynczego budynku inwentarskiego tj. poniżej 80 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – min.90% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,01 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – min. 0,001, max. 0,01 powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia zabudowy:
  - a) pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: max. 250 m<sup>2</sup>;
  - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: max. 300 m<sup>2</sup>;
  - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: max. 500 m<sup>2</sup>;
- 7) szerokość elewacji frontowej:
  - a) max. 20 m – dla budynku mieszkalnego;

- b) max. 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
- 8) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m;
  - b) wysokość budynków innych niż mieszkalne: max. 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 12 m;
  - c) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
  - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a), b), c) nie wyżej niż 4m;
- 9) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy budynków: równoległe w stosunku do frontu działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
    - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
  - d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

#### §45.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **c-01Rr, c-02Rr, c-03Rr, c-04Rr, c-05Rr, c-06Rr, c-07Rr, c-08Rr, c-09Rr, c-10Rr, c-11Rr** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren produkcji rolniczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo – garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
  - b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
  - c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
  - d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
  - e) dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska:
  - a) dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **c-01Rr, c-02Rr, c-03Rr, c-04Rr, c-05Rr, c-06Rr, c-07Rr, c-08Rr, c-09Rr, c-10Rr, c-11Rr** określa się maksymalną obsadę:
    - poniżej 60 DJP dla pojedynczego budynku inwentarskiego tj. poniżej 120 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – min.90% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,01 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – min. 0,001, max. 0,01 powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia zabudowy:
  - a) pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: max. 250 m<sup>2</sup>;
  - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: max. 300 m<sup>2</sup>;
  - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: max. 500 m<sup>2</sup>;
- 7) szerokość elewacji frontowej:
  - a) max. 20 m – dla budynku mieszkalnego;
  - b) max. 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
- 8) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m;

- b) wysokość budynków innych niż mieszkalne: max. 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 12 m;
  - c) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
  - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a), b), c) nie wyżej niż 4m;
- 9) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy budynków: równoległe w stosunku do frontu działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
    - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
  - d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym IT.**

**§46.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **c-01IT** ustala się:

- 10) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 11) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 12) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) w granicach terenu elementarnego znajdują się: stacja bazowa telefonii komórkowej, urządzenia i obiekty związane z infrastrukturą telekomunikacyjną;
  - b) w ramach przeznaczenia podstawowego zezwala się na lokalizację:
    - budynków i budowli związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;
    - sieci i urządzeń z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej;
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 13) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) nakazuje się, aby ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związane z uciążliwościami generowanym przez obiekty i urządzenia ograniczały się wyłącznie w liniach rozgraniczających teren elementarny oznaczony symbolem literowym **IT**.
- 14) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,9 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 0,9 powierzchni działki budowlanej;
- 15) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: max. 1 kondygnacje nadziemne, nie wyżej 7 m;
  - b) wysokość stacji bazowej telefonii komórkowej do 65 m;
  - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit a) i b): nie wyżej niż 5 m;
- 16) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów:
    - jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 5° do 45°;
    - dopuszcza się realizację dachów płaskich;
    - kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - c) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym Z**  
**§47.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **c-01Z, c-02Z, c-03Z, c-04Z, c-05Z, c-06Z, c-07Z, c-08Z, c-09Z, c-10Z, c-11Z, c-12Z, c-13Z, c-14Z, c-15Z, c-16Z, c-17Z, c-18Z, c-19Z, c-20Z, c-21Z, c-22Z, c-23Z, c-24Z, c-25Z, c-26Z, c-27Z, c-28Z, c-29Z, c-30Z, c-31Z, c-32Z, c-33Z, c-34Z, c-35Z, c-36Z, c-37Z, c-38Z, c-39Z, c-40Z, c-41Z, c-42Z, c-43Z, c-44Z, c-45Z, c-46Z, c-47Z, c-48Z, c-49Z, c-50Z, c-51Z, c-52Z, c-53Z, c-54Z, c-55Z, c-56Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
  - b) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
  - c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w §13 ust. 1, pkt 7).

**Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZL**  
**§48.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **c-01ZL, c-02ZL, c-03ZL, c-04ZL, c-05ZL, c-06ZL, c-07ZL, c-08ZL, c-09ZL, c-10ZL, c-11ZL, c-12ZL, c-13ZL, c-14ZL, c-15ZL, c-16ZL, c-17ZL, c-18ZL, c-19ZL, c-20ZL, c-21ZL, c-22ZL, c-23ZL, c-24ZL, c-25ZL, c-26ZL, c-27ZL, c-28ZL, c-29ZL, c-30ZL, c-31ZL, c-32ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) ustala się zakaz realizacji budynków i budowli z wyłączeniem podziemnych sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13, ust.1, pkt 6).

**Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZC/ZL**  
**§49.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **c-01ZC/ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza na gruntach leśnych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) ustala się zachowanie istniejącego, nieczynnego cmentarza;
  - b) zagospodarowanie cmentarza należy realizować zgodnie ze stosownymi przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy i chowaniu zmarłych;
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min.20 % powierzchni działki budowlanej;
  - d) zakazuje się wznowienia pochówku;
  - e) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych.

**Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym WP**  
**§50.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **c-01WP, c-02WP, c-03WP, c-04WP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) zakazuje się niszczenia brzegów i zanieczyszczania wody;
  - b) ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną śródlądowych wód powierzchniowych płynących należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym WS**

**§51.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **c-01WS, c-02WS, c-03WS, c-04WS, c-05WS, 06WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) zakazuje się zanieczyszczania śródlądowych wód powierzchniowych stojących.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym KD(GP)**

**§52.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **c-01KD(GP), c-02KD(GP)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **c-01KD(GP)** – zmienna w przedziale od 19,0 m do 28,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **c-02KD(GP)** – zmienna w przedziale od 17,0 m do 22,5 m, zgodnie z rysunkiem planu
  - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w układzie poprzecznym do przebiegu drogi krajowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym KD(Z)**

**§54.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **c-01KD(Z)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
    - **c-01KD(Z)** – zmienna w przedziale od 13,0 m do 19,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodne z przepisami odrębnymi.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym KD(D)**

**§54.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **c-01KD(D)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
    - **c-01KD(D)** – zmienna w przedziale od 4,5 m do 18,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodne z przepisami odrębnymi.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym KDW**

**§55.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **c-01KDW, c-02KDW, c-03KDW, c-04KDW, c-05KDW, c-06KDW, c-07KDW, c-08KDW, c-09KDW, c-10KDW, c-11KDW, c-12KDW, c-13KDW, c-14KDW, c-15KDW, c-16KDW, c-17KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **c-01KDW** – zmienna w przedziale od 9,0 m do 39,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **c-02KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- **c-03KDW** – zmienna w przedziale od 6,5 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **c-04KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 6,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **c-05KDW** – stała 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **c-06KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **c-07KDW** – stała 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **c-08KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **c-09KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **c-10KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **c-11KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 9,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **c-12KDW** – stała 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **c-13KDW** – stała 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **c-14KDW** – stała 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **c-15KDW** – zmienna w przedziale od 6,0 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **c-16KDW** – stała 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **c-17KDW** – stała 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
- b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowymi KTK**

#### **§56.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **c-01KTK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren kolejowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń komunikacji z zakresu transportu kolejowego;
- 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu:
  - a) teren elementarny oznaczony symbolem literowo – cyfrowym **c-01KTK** stanowi teren zamknięty ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu, w którym obowiązują zakazy zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,01 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – min. 0,001, max. 0,01 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość obiektów budowlanych przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 7 m;
  - b) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) nie wyżej niż 10 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) geometria i pokrycie dachów nad obiektami budowlanymi przeznaczenia podstawowego: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu, czarnego, szarego;
    - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich.

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### **§57.**

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Orzysza.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.