

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Olecku**  
**z dnia ...**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego -**  
**Rosochackie 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 506) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn.zm.) oraz Uchwały nr ORN.0007.42.2018 z Rady Miejskiej w Olecku z dnia 25 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Rosochackie 1, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko uchwalonego uchwałą Nr ORN.0007.94.2015 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 grudnia 2015 r. z późn.zm, uchwała się co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**USTALENIA WSTĘPNE**

**§1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - Rosochackie 1, zwany w dalszej części uchwały planem. Granica obszaru objętego planem miejscowym zostały przedstawione na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - Rosochackie 1 składa się z następujących integralnych elementów:
  - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
  - 2) załącznika nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
  - 3) załącznika nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 4) załącznika nr 3 - rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Olecko.
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 i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
  - 4) 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;
  - 5) 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;
  - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
  - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
  - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
  - 13) 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) zasad ochrony przyrody - z racji braku występowania w granicy planu obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – z racji braku ich występowania w granicy planu;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – 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 i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
- 5) wymiarowanie podane w metrach.

2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń dotyczących granic administracyjnych:

- 1) granicy gminy;
- 2) nazwy gminy.

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.**

1. Ilekroć 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) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
  - 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
  - 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku;
  - 7) **obsadzie** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę DJP w budynkach i obiektach inwentarskich;
  - 8) **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;
  - 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
  - 10) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
  - 11) **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;
  - 12) **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;
  - 13) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym, ogólnospołeczną lub komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
  - 14) **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 warstwicy terenu w obrębie posadowienia obiektu;
  - 15) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 16) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty.

### **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) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 3) **R** – teren rolniczy;
- 4) **Z** – teren zieleni;
- 5) **ZL** – teren lasu;
- 6) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących.

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

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki: elewacji, pokryć dachowych, zabudowy;
- 3) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
- 4) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu w jednej bryle budynku;
- 5) zakazuje się tworzenia dominant w krajobrazie w postaci zgrupowań budynków inwentarskich, gdzie za zgrupowanie budynków należy rozumieć co najmniej trzy budynki inwentarskie, oddalone wzajemnie od siebie na odległość mniejszą niż 50 m.

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

1. Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony środowiska:
  - 1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
  - 2) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
  - 3) 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) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należyłym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) 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;
  - 7) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
2. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
  - 1) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi R i RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

- 3) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu.
3. W zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach 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**  
**§7.**

W granicach planu nie występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze;
- 2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego w związku z brakiem opracowania audytu krajobrazowego województwa warmińsko – mazurskiego.

**Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**  
**§8.**

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 scalania i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **MN**:
  - 1) minimalna powierzchnia działek – 1500 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontów działek – 30 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 szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**  
**§9.**

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

- 1) w sąsiedztwie 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;
- 2) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

## **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji §10.**

Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych realizować z drogi powiatowej nr 1816N oraz z gminnej drogi publicznej nr G141011N znajdujących się poza granicami planu;
- 3) 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 terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **MN**: minimum 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie lub lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinny;
  - b) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM** i **R**: minimum 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie w budynku mieszkalnym w zabudowie zagrodowej;
  - c) 2 miejsca dla budynku inwentarskiego o łącznej powierzchni zabudowy poniżej 500 m<sup>2</sup>;
  - d) 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>;
- 4) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
  - b) nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
  - c) nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

## **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej §11.**

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 stref ochronnych w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **MN** pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalną linią zabudowy - na obszarach, na których nie dopuszcza się realizacji budynków zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - a) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej służących zaopatrzeniu rolnictwa i mieszkańców wsi na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM** i **R** 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;
  - b) dopuszcza się lokalizowanie nowych: sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej oraz podziemnych sieci elektroenergetycznych na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **ZL** 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;
- 3) dopuszcza się lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN**, **RM**, **R**;
- 4) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
  - a) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej z wyjątkiem sieci elektroenergetycznych należy wykonać jako podziemne;
- 5) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  - a) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- b) 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;
  - c) 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;
- 6) 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;
- 7) 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 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;
- 8) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne: nadziemne i doziemne linie o napięciu 15 kV; nadziemne i doziemne linie o napięciu 0,4 kV; stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
  - b) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako nadziemne lub podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - c) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- 9) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
- a) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
- a) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji 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 umieszczane na dachach budynków;
  - b) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej z chwilą jej wybudowania i oddania do użytkowania;
- 11) ustala się indywidualne zaopatrzenie w gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej z chwilą jej wybudowania i oddania do użytkowania;
- 12) ustala się zasady z zakresu gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**  
**§ 12.**

- 1. Dla terenów elementarnych wyznaczonych w granicach planu nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.
- 2. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych.

**Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu §13.**

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, RM, R** – 30%;
- 2) dla terenów nie wymienionych w pkt. 1 – 1%.

**Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych §14.**

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych;
  - 1) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **MN**: 1500 m<sup>2</sup>;
  - 2) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **RM**: 3000 m<sup>2</sup>;
  - 3) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **R**: 10000 m<sup>2</sup>.
  - 4) Dla terenów elementarnych innych niż wymienione w pkt. 1, 2, 3 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, drogi, dojścia, dojazdy, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

## ROZDZIAŁ IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym MN §15.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo - garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynek mieszkalny jednorodzinny w formie wolnostojącej;
  - b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
  - c) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 65 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,35 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – min. 0,01, max. 1,05 powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia zabudowy:
  - a) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: max. 200 m<sup>2</sup>;
  - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: max. 150 m<sup>2</sup>;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, 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) i b) nie wyżej niż 4 m;
- 7) 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: dach symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 25 - 45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - c) w elewacjach 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 §16.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **01RM** i **02RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo - garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej w formie wolnostojącej;
  - b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
  - c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;  
- dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

- 4) zasady ochrony środowiska:
  - a) maksymalna obsada pojedynczego budynku inwentarskiego dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **01RM** – poniżej 10 DJP, czyli poniżej 20 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;
  - b) maksymalna obsada pojedynczego budynku inwentarskiego dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **02RM** – poniżej 30 DJP, czyli poniżej 60 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,3 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – min. 0,01, max. 0,9 powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia zabudowy:
  - a) pojedynczego budynku mieszkalnego: max. 200 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. 18 m – dla budynku mieszkalnego;
  - b) max. 25 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 11 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: prostopadłe 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 oraz zabudowy gospodarczo – garażowej 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.**

**§17.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **01R** i **02R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: 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;  
- dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
  - e) nieprzekraczalna linia 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 **01R** – poniżej 30 DJP, czyli poniżej 60 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;
- b) maksymalna obsada pojedynczego budynku inwentarskiego dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **02R** – poniżej 60 DJP, czyli poniżej 120 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 95% 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. 200 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. 18 m – dla budynku mieszkalnego;
  - b) max. 25 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 7 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 i zabudowy gospodarczo - garażowej stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym Z**  
**§18.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **01Z, 02Z** 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 lokalizacji obiektów budowlanych.

**Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZL**  
**§19.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **01ZL, 02ZL, 03ZL** 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.

**Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem WS  
§20.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **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.

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE  
§21.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.