

**UCHWAŁA NR XXII/163/2012
RADY GMINY ELBLĄG**

z dnia 29 listopada 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego
Nowe Pole.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; zm. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004r nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007, Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011r., Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 21 poz. 113 oraz z 2012 poz. 567) oraz art. 20 ust. 1 oraz art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz.647, poz. 951) oraz uchwały Rady Gminy Elbląg nr XX/110/2008 z dnia 25 września 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Nowe Pole w granicach jak zaznaczono na załączniku nr 1 - rysunku planu.

R A D A G M I N Y E L B Ł Ą G

na wniosek Wójta Gminy Elbląg

uchwała co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia podstawowe.

§ 1. 1. Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Nowe Pole z ustaleniami zawartymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Elbląg uchwalonym uchwałą Rady Gminy Elbląg nr 165/XXIII/2000 z dnia 29 września 2000r.

2. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Nowe Pole o powierzchni 48,12 ha w granicach opracowania oznaczonych na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały.

3. Integralną część niniejszej uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1000 obowiązujący w zakresie określonym w uchwale i na rysunku
- 2) załącznik nr 2 – rozpatrzenie organu sporządzającego projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych podczas wyłożenia planu
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

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

- 1) **dach wysoki** – rozumie się przez to dach o nachyleniu 30° do 45°, bez względu na jego kształt,
- 2) **działce budowlanej** – rozumie się przez to nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów,
- 3) **działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć działalność zarobkową (wytwórczą, handlową, usługową) prowadzoną w sposób zorganizowany i ciągły,
- 4) **karcie terenu** – należy przez to rozumieć zagregowany zapis ustaleń szczegółowych dotyczących określonego terenu, wyróżnionego literowym symbolem,
- 5) **linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania** – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie jest inne niż na terenie sąsiednim,

- 6) **linii rozgraniczającej tereny o tym samym sposobie użytkowania** – należy przez to rozumieć obowiązującą linię podziałów wewnętrznych na tereny o jednorodnym przeznaczeniu, w tym przypadku podział dróg na różne klasy,
- 7) **ładzie przestrzennym** - rozumie się przez to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne,
- 8) **ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy** – oznacza to linię zabudowy, której nie można przekroczyć, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, czy też określonych w ustaleniach planu innych rodzajów budowli,
- 9) **obiekcie** - należy przez to rozumieć budynek lub budowlę, czy też zespół budynków lub budowli stanowiący całość zainwestowania i zagospodarowania jednej działki budowlanej ,
- 10) **ograniczeniu uciążliwości** – oznacza to, że zasięg uciążliwości dla środowiska będący skutkiem prowadzonej działalności gospodarczej musi być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; Nie dopuszcza się lokalizacji sklepów wielko powierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** –należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie,
- 12) **powierzchni zabudowy kubaturowej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na terenie działki budowlanej po obrysie ścian kondygnacji przyziemnej,
- 13) **przepisach odrębnych (szczególnych)** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 14) **przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć wszelkie miejsca dostępne powszechnie i nieodpłatnie, fizyczna przestrzeń, w której może znaleźć się każda jednostka społeczna. Przykładami przestrzeni publicznych są drogi i ulice, place miejskie czy różne stale dostępne budowle i budynki stanowiące własność publiczną. Przestrzeniami publicznymi są też zwykle różne formy krajobrazu przyrodniczego stanowiące własność państwową lub gminną,
- 15) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 16) **terenie** – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem (cyframi i literami),
- 17) **terp** –na terenach depresyjnych - położonych poniżej poziomu morza sztuczne podwyższenie terenu, w miejscu przeznaczonym pod zabudowę, służące zabezpieczeniu budynków przed wysokim stanem wód gruntowych i powodziowych.
- 18) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zespół negatywnych bodźców (będących skutkiem określonej działalności) pogarszających warunki życia mieszkańców poprzez obniżenie standardów środowiska przyrodniczego poniżej obowiązujących norm w przepisach szczególnych,
- 19) **zabudowa nisko-intensywna** – należy przez to rozumieć zabudowę realizowaną przez budynki, których wysokość nie przekracza 2 kondygnacji naziemnych w tym poddasze,
- 20) **zabudowa zagrodowa** – należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych realizowana przez budynki, których wysokość nie przekracza 2 kondygnacji naziemnych w tym poddasze,
- 21) **wskaźnik intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy kubaturowej wszystkich kondygnacji do powierzchni działki.

§ 3. 1. Celem regulacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów pod określone funkcje,
- 2) ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

- 3) ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 5) ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenie linii zabudowy, gabarytów obiektów oraz ustalenie procentu powierzchni zabudowy kubaturowej,
- 6) określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 7) ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 8) sposób tymczasowego zagospodarowania terenu,
- 9) stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę (art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

2. W granicach obszaru obowiązywania ustaleń planu nie występują:

- 1) tereny górnicze,
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) obiekty i tereny podlegające ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochronie dóbr kultury współczesnej.

3. W granicach obszaru obowiązywania ustaleń planu występują tereny depresyjne narażone na niebezpieczeństwo powodzi, o którym mowa w §11.

§ 4. 1. Ustala się główne funkcje terenu dla obszaru objętego planem :

- 1) Funkcja mieszkaniowa zabudowy jednorodzinnej - oznaczona symbolem **MN**.
- 2) Funkcja upraw rolnych i ogrodnich łączona z zabudową zagrodową – oznaczona symbolem **R/RM**.
- 3) Funkcja zabudowy zagrodowej – oznaczona symbolem **RM**.
- 4) Funkcja mieszkaniowo-usługowa - oznaczona symbolem **MN/U**.
- 5) Funkcja usługowo-mieszkaniowa - oznaczona symbolem **U/MN**.
- 6) Funkcja upraw rolnych i ogrodnich – oznaczona symbolem **R**.
- 7) Funkcje towarzyszące:
 - a) komunikacja oznaczona symbolem **KDW** – drogi wewnętrzne, tworzone przy podziale działek budowlanych,
 - b) komunikacja oznaczona symbolem **KDX** – drogi pieszo – jezdne.
- 8) Tereny urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) teren urządzeń infrastruktury technicznej – przepompownie ścieków – oznaczony symbolem **PS**.
 - b) teren urządzeń infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa – oznaczony symbolem **E**.

2. Część terenu pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu:

- a) zieleń naturalna - teren oznaczony symbolem **Zn**,
- b) rowy melioracyjne - teren oznaczony symbolem **WS**.

§ 5. 1. Zaleca się przeprowadzenie badań geologicznych gruntów w miejscach projektowanej lokalizacji obiektów kubaturowych, w celu określenia ich nośności i głębokości zalegania wód podziemnych, które będą miały wpływ na konstrukcje i zabezpieczenia realizowanych obiektów.

2. Ustala się obowiązek prowadzenia właściwej gospodarki drenażowej w miejscach projektowanej lokalizacji obiektów kubaturowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 6. 1. Obsługa komunikacyjna terenu objętego opracowaniem oparta jest o:

- 1) publiczne drogi gminne klasy dojazdowej, znajdujące się poza obszarem planu, oznaczone symbolem **KDD**, łączące obszar planu z miastem Elbląg,

2) drogi wewnętrzne wyznaczone na obszarze planu, oznaczone na rysunku planu symbolem 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW oraz drogi pieszo - jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolem 1.KDX, które stanowią obsługę terenu.

2. Dla nowej zabudowy ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilościach nie mniejszych niż:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 1 miejsce postojowe na 1 gospodarstwo domowe, nie licząc miejsca w garażu,
- 2) dla handlu - 1 miejsce na 20 m² powierzchni użytkowej lub powierzchni sprzedażowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,
- 3) dla rzemiosła i usług pozostałych - 1 miejsce na 50 m² powierzchni przeznaczonej pod rzemiosło lub usługi pozostałe oraz 1 miejsce dla czterech zatrudnionych, nie mniej jednak niż dwa miejsca na działce.

§ 7. Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie:

- 1) wyznaczone na rysunku planu rowy melioracyjne należące do melioracji szczegółowej, oznaczone symbolem WS,
- 2) zieleń naturalna oznaczona na rysunku planu symbolem Zn.

2. Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:

- 1) zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo – usługowa, usługowo - mieszkaniowa, jej parametry (skala, gabaryty, podziały funkcjonalne), kształt dachów, linie zabudowy,
- 2) zabudowa zagrodowa, jej parametry (skala, gabaryty, podziały funkcjonalne), kształt dachów, linia zabudowy,
- 3) sieci dróg wewnętrznych i pieszo-jezdnych.

§ 8. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego:

1. Teren znajduje się na obszarze Chronionego Krajobrazu j. Drużno, obowiązują na tym terenie ustalenia i zakazy określone w Rozporządzeniu Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 25, z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Drużno (Dz. Urz. Wojewody Warmińsko Mazurskiego z 2008r. Nr. 70, poz. 1341), w tym:

- 1) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu,
- 2) zakaz odprowadzania ścieków do gleby i wód powierzchniowych, podłączenie wszystkich budynków do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych.
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r., Nr 199, poz. 1227, z późniejszymi zmianami), z wyjątkiem dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.
- 4) zakaz odprowadzania zanieczyszczonych wód opadowych do gruntu lub rowów melioracyjnych.

2. Teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezioro Drużno” oraz specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Jezioro Drużno”, zabrania się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- 1) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
- 2) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000,
- 3) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

§ 9. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) utrzymanie proporcji zabudowy do powierzchni biologicznej czynnej, zgodnie z zapisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych,

- 2) tworzeni „zielonych ogrodów” poprzez realizację zieleni przydomowej na działkach zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej,
- 3) wprowadzenie zieleni w postaci drzew i krzewów, zgodnie z predyspozycją naturalną miejsca.

§ 10. 1. Ustala się, że obszar będzie wyposażony w systemy infrastruktury technicznej. Sieci i związane z nią urządzenia znajdować się będą w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg, możliwie poza pasem jezdni, dopuszcza się prowadzenie sieci w terenach pozostałych. Infrastruktura, o której mowa, dotyczy linii i urządzeń technicznych z nią związanych dla sieci:

- a) elektroenergetycznej przesyłowej i oświetleniowej,
- b) wodociągowej,
- c) kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej,
- d) gazowej,
- e) światłowodów i sieci telefonicznej.

2. Nowe linie elektrotechniczne niskiego i średniego napięcia oraz telefoniczne docelowo winny być skablowane. W okresie przejściowym dopuszcza się możliwość realizacji linii napowietrznych.

3. Gromadzenie odpadów stałych (zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach i przyjętą polityką gminy w tym zakresie) w miejscach wyznaczonych w granicach własności lub użytkowania terenu, segregacja odpadów występować będzie w miejscu ich powstawania; odpady wywożone, poprzez właściwe służby wyspecjalizowanych przedsiębiorstw.

§ 11. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony przeciwpowodziowej:

- 1) Cały teren objęty planem znajduje się na obszarze depresyjnym narażonym na niebezpieczeństwo powodzi:
 - a) obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających inwestycje (budynki) przed wzrostem poziomu wód gruntowych do rzędnej min. 1,6 m npm.,
 - b) obowiązuje podniesienie terenu pod drogami i budynkami (ew. z terenem przeznaczonym pod zabudowę) przez utworzenie terpu do wysokości min. 0,7 m npm.,
 - c) obowiązuje utrzymanie rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.WS i 6.WS dopuszcza się skanalizowanie rowów pozostałych, zmianę ich przebiegu lub likwidację po uprzednim zasięgnięciu opinii właściwych służb melioracyjnych,
 - d) ustala się obowiązek prowadzenia właściwej gospodarki drenażowej, w miejscach lokalizacji obiektów kubaturowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 2.

§ 12. Ustalenia szczegółowe.

1. Ustalenia szczegółowe odniesione do każdego symbolu ujęte zostały w poszczególnych kartach terenu.

KARTA TERENU MN

1	Oznaczenie na rysunku planu: 1.MN, 2.MN
2	Powierzchnia terenu : 2,65 ha
3	Przeznaczenie, funkcja terenu: 1) Funkcja terenu: a) główna: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca, nisko-intensywna.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego: 1) Obowiązują ustalone, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 7,0 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną KDW oraz drogę pieszo-jezdną KDX i 10,0 m od linii rozgraniczającej drogę klasy dojazdowej, jak zaznaczono na rysunku planu. 2) Pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 3) Wyznaczone linie zabudowy nie dotyczą linii, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.

5	<p>Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:</p> <p>1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p> <p>2) Teren znajduje się na obszarze Chronionego Krajobrazu j. Drużno, obowiązują na tym terenie ustalenia i zakazy określone w Rozporządzeniu Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 25, z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Drużno (Dz. Urz. Wojewody Warmińsko Mazurskiego z 2008r. Nr. 70, poz. 1341).</p> <p>3) Teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezioro Drużno” oraz specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Jezioro Drużno”, zabrania się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:</p> <p>a) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,</p> <p>b) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000,</p> <p>c) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.</p> <p>4) Ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 60%.</p> <p>5) Na obszarze znajdują się rowy melioracyjne melioracji szczegółowej, w tym zakresie ustala się ochronę istniejących rowów melioracyjnych przed zanieczyszczeniem, dopuszcza się ich skanalizowanie lub zmianę przebiegu po uprzednim uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji.</p>
6	<p>Zasada ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury:</p> <p>Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości.</p>
7	<p>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:</p> <p>Elewacje budynków realizowane wzdłuż ulic w ramach zabudowy działek stanowić będą domknięcie przestrzeni publicznej.</p>
8	<p>Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:</p> <p>Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:</p> <p>1) W ramach określonej funkcji mogą być realizowane:</p> <p>a) na jednej działce jeden budynek mieszkalny, jeden budynek garażowy lub budynek mieszkalny połączony z garażem o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 25 % powierzchni działki,</p> <p>b) podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media oraz mała architektura: taka jak pergole, altanki, baseny, oczka wodne itp.,</p> <p>c) pod zabudowę teren musi być podniesiony (terp) do wysokości min. 0,7 m npm.</p> <p>2) Dla projektowanej zabudowy obowiązują:</p> <p>a) wysokość budynku – od poziomu terenu (terpu) do kalenicy max. do 10,5 m npt.</p> <p>b) liczba kondygnacji: max. II kondygnacje nadziemne, tj. parter z poddaszem użytkowym,</p> <p>c) dopuszcza się kondygnację podziemną,</p> <p>d) poziom posadzki parteru budynku (0,00) do 1,2 m npt., nie niżej jednak niż 0,70m npm.,</p> <p>e) dach wysoki o nachyleniu 30° do 45° z wykluczeniem dachu jednospadowego,</p> <p>f) kalenica główna ustawiona: prostopadle lub równoległe do ulicy,</p> <p>g) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,</p> <p>h) w zakresie kolorystyki dachów dopuszcza się szeroki wachlarz kolorystyki z wykluczeniem możliwości stosowania jaskrawej zieleni oraz koloru niebieskiego. Preferowana kolorystyka dachów w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorze dachówki naturalnej.</p> <p>3) Dla budynku gospodarczego (garażu):</p> <p>a) wysokość budynku – od poziomu terenu do kalenicy do 6,0 m npt.,</p> <p>b) poziom posadowienia parteru budynku (0,00) min. 0,70 m npm.,</p> <p>c) dach dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachu dostosować do użytych materiałów,</p> <p>d) kalenica główna ustawiona tak jak w budynku mieszkalnym,</p> <p>e) pokrycie dachu tak jak na budynku mieszkalnym,</p> <p>f) dopuszcza się poddasze użytkowe.</p> <p>4) Obowiązuje podniesienie terenu pod zabudowę (terp) do wysokości min. 0,7 m npm., wskazany poziom terenu</p>

	<p>podobny lub równy pod całą realizowaną zabudowę.</p> <p>5) Wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5.</p> <p>6) Wskazane wykonanie oczka wodnego, które pozwoli na obniżenie poziomu wody gruntowej na terenach sąsiednich podtapianych przy dużych opadach.</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi:</p> <p>1) Bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają ulice wewnętrzne lub pieszo-jezdne.</p> <p>2) Miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby własne wynikające z funkcji realizować na terenie własnej działki (zgodnie z §6 pkt 2).</p>
10	<p>Szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:</p> <p>1) Nie przewiduje się procedury scalania i podziału nieruchomości.</p> <p>2) Ustala się podział terenu na niżej podanych warunkach:</p> <p>a) szerokość frontu działki wynosząca min. 25 m,</p> <p>b) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1400 m²,</p> <p>c) każda działka będzie miała zabezpieczony dostęp do drogi publicznej, wewnętrznej lub pieszo-jezdnej.</p> <p>3) Dopuszcza się wydzielenie działek (szerokość frontu, powierzchnia) mniejszych niż podano wyżej dla wydzielenia terenu: pod infrastrukturę, drogi wewnętrzne oraz jednej działki budowlanej w danym ciągu zabudowy jeżeli wynika to z projektu podziału.</p>
11	<p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:</p> <p>1) Dopuszczona zmiana systemu odwodnienia terenu poprzez wykonanie oczka wodnego, stawu.</p> <p>2) Ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.</p> <p>3) Zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 12,0 m npt.(np. maszty antenowe, itp.).</p> <p>4) Wyklucza się ogrodzenia z betonowych elementów prefabrykowanych.</p>
12	<p>Zasady obsługi inżynierskiej:</p> <p>1) Wszystkie obiekty mieszkalne, winny być podłączone do sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznej.</p> <p>2) Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych; po realizacji sieci kanalizacji sanitarnej - obowiązek przyłączenia ich do sieci.</p> <p>3) Ogrzewanie budynków własne wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne.</p> <p>4) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.</p>
13	<p>Stawki procentowe (art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) na podstawie, których ustala się opłatę.</p> <p>Ustala się 10 % stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości.</p>

KARTA TERENU MN/U

1	Oznaczenie na rysunku planu: 1. MN/U, 2. MN/U, 3.MN/U
2	Powierzchnia terenu: 7,24 ha
3	<p>Przeznaczenie, funkcja terenu:</p> <p>1) Funkcja terenu:</p> <p>a) teren przeznaczony pod funkcję mieszkaniowo-usługową,</p> <p>b) w ramach usług: usługi nieuciążliwe takie jak drobny handel, biura, rzemiosło i wytwórczość oraz inne analogiczne do w/w.</p> <p>2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (2, ust. 10 niniejszej uchwały).</p>
4	<p>Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:</p> <p>1) Obowiązują ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę, jak zaznaczono na rysunku.</p> <p>2) Pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi.</p> <p>3) Wyznaczone linie zabudowy nie dotyczą sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.</p>
5	<p>Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:</p> <p>1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p> <p>2) Teren znajduje się na obszarze Chronionego Krajobrazu j. Drużno, obowiązują na tym terenie ustalenia i zakazy określone w Rozporządzeniu Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 25, z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Drużno (Dz. Urz. Wojewody Warmińsko Mazurskiego z 2008r. Nr. 70, poz. 1341).</p>

	<p>3) Teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezioro Drużno” oraz specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Jezioro Drużno”, zabrania się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:</p> <p>a) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,</p> <p>b) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000,</p> <p>c) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.</p> <p>4) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 30%.</p> <p>5) Na obszarze znajdują się rowy melioracyjne - urządzenia melioracji szczegółowej, w tym zakresie ustala się ochronę istniejących rowów melioracyjnych przed zanieczyszczeniem, dopuszcza się ich skanalizowanie lub zmianę przebiegu po uzgodnieniu z jednostką posiadającą stosowne uprawnienia.</p>
6	<p>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości.</p>
7	<p>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: 1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.</p>
8	<p>Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy : Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:</p> <p>1) W ramach określonej funkcji mogą być realizowane:</p> <p>a) na jednej działce jeden budynek mieszkalno-usługowy, lub w odrębnych budynkach funkcja mieszkaniowa i usługowa oraz garaż wbudowany lub oddzielny,</p> <p>b) powierzchnia przeznaczona dla funkcji usługowej do 40% całkowitej powierzchni zabudowy,</p> <p>c) pod zabudowę teren musi być podniesiony (terp) do wysokości min. 0,7 m npm.</p> <p>2) Dla projektowanej zabudowy obowiązuje:</p> <p>a) wysokość budynków od poziomu terenu do kalenicy dachu – max.10,5 m. npt.,</p> <p>b) budynki max. II kondygnacje nadziemne, łącznie z poddaszem użytkowym,</p> <p>c) dopuszcza się kondygnację podziemną,</p> <p>d) poziom posadzki parteru budynku min. (0,00) do 1,2 m npt. nie niżej jednak niż 0,70 m npm.,</p> <p>e) dach wysoki o nachylenie 30° do 45°, z wykluczeniem dachu jednospadowego,</p> <p>f) kalenica główna ustawiona: prostopadle lub równolegle do ulicy,</p> <p>g) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,</p> <p>h) w zakresie kolorystyki dachów dopuszcza się szeroki wachlarz kolorystyki z wykluczeniem możliwości stosowania jaskrawej zieleni oraz koloru niebieskiego. Preferowana kolorystyka dachów w kolorach; brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorze dachówki naturalnej.</p> <p>3) Dla budynku garażowego obowiązuje:</p> <p>a) wysokość - I kondygnacja max. do 6,0m npt.</p> <p>b) poziom posadzki budynku parteru (0,00) min. 0,7 m. npm.,</p> <p>c) nachylenie połaci dachowej 20° do 45°, pokrycie dachu identyczne jak na budynku głównym.</p> <p>4) Obowiązuje podniesienie terenu pod zabudowę (terp) do wysokości min. 0,7 m npm. (wskazany poziom terenu podobny lub równy pod całą realizowaną zabudową).</p> <p>5) Powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie terenu do 50% ogólnej powierzchni działki.</p> <p>6) Wskaźnik intensywności zabudowy do 0,75.</p> <p>7) Wskazane wykonanie oczka wodnego, które pozwoli na obniżenie poziomu wody gruntowej na terenach sąsiednich podtapianych przy dużych opadach.</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi: 1) Bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają ulice wewnętrzne lub pieszo-jezdne. 2) Miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby własne wynikające z funkcji mieszkaniowej oraz prowadzonej działalności gospodarczej realizować na terenie własnej działki (zgodnie z §6 pkt 2).</p>
10	<p>Szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: 1) Nie przewiduje się procedury scalania i podziału nieruchomości. 2) Ustala się podział terenu na niżej podanych warunkach: a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500 m² (szerokości frontu działki nie ustala się), b) każda działka będzie miała zabezpieczony dostęp do drogi dojazdowej, wewnętrznej lub pieszo-jezdnej, 3) Dopuszcza się wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne o parametrach mniejszych niż podano wyżej służące dojazdom do poszczególnych działek oraz działki budowlanej w danym ciągu jeżeli wynika to z projektu podziału.</p>
11	<p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Wyklucza się ogrodzenie z betonowych elementów prefabrykowanych.</p>
12	<p>Zasady obsługi inżynierskiej: 1) Wszystkie obiekty winny być podłączone do sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznej.</p>

	<p>2) Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych; po realizacji sieci kanalizacji sanitarnej - obowiązek przyłączenia.</p> <p>3) Preferowane ogrzewanie budynków własne wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne.</p> <p>4) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.</p>
13	<p>Stawki procentowe (art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) na podstawie, których ustala się opłatę.</p> <p>Ustala się 15 % stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości.</p>

KARTA TERENU U/MN

1	Oznaczenie na rysunku planu: 1.U/MN, 2.U/MN
2	Powierzchnia terenu: 2,54 ha
3	<p>Przeznaczenie, funkcja terenu:</p> <p>1) Funkcja terenu: teren przeznaczony pod funkcję usługowo - mieszkaniową:</p> <p>a) w ramach usług: usługi nieuciążliwe takie jak handel, gastronomia, rzemiosło, produkcja, wytwórczość, przechowalnictwo oraz biura i inne analogiczne do w/w,</p> <p>b) mieszkanie związane z funkcją główną.</p> <p>2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (2, ust. 10 niniejszej uchwały).</p> <p>3) Wykluczenia: przemysł, wytwórczość uciążliwa, stacje paliw, warsztaty powodujące ponadnormatywny hałas oraz zapylenie.</p> <p>4) Nie dopuszcza się lokalizacji sklepów wielko powierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².</p>
4	<p>Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:</p> <p>1) Ustala się ustaloną nieprzekraczalną linię zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi, tak jak na rysunku planu.</p> <p>2) Pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi.</p> <p>3) Wyznaczone linie zabudowy nie dotyczą linii, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.</p>
5	<p>Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:</p> <p>1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p> <p>2) Teren znajduje się na obszarze Chronionego Krajobrazu j. Drużno, obowiązują na tym terenie ustalenia i zakazy określone w Rozporządzeniu Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 25, z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Drużno (Dz. Urz. Wojewody Warmińsko Mazurskiego z 2008r. Nr. 70, poz. 1341).</p> <p>3) Teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezioro Drużno” oraz specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Jezioro Drużno”, zabrania się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:</p> <p>a) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochron został wyznaczony obszar Natura 2000,</p> <p>b) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000,</p> <p>c) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.</p> <p>4) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 30%.</p> <p>5) Na obszarze znajdują się rowy melioracyjne melioracji szczegółowej, w tym zakresie ustala się ochronę istniejących rowów melioracyjnych przed zanieczyszczeniem, dopuszcza się ich skanalizowanie lub zmianę przebiegu po uprzednim uzgodnieniu z jednostką posiadającą stosowne uprawnienia.</p>
6	<p>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.</p> <p>Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości.</p>
7	<p>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:</p> <p>W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.</p>
8	<p>Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy :</p> <p>Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:</p> <p>1) Projektowana zabudowa w postaci budynków: usługowego, magazynowego, produkcyjnego i oddzielnie lub łącznie mieszkalnego. Obowiązujące ustalenia:</p> <p>a) wysokość budynku – od poziomu terenu (terpu) do kalenicy max. do 10,5 m npt.</p> <p>b) liczba kondygnacji: max. II kondygnacje nadziemne, tj. parter z poddaszem użytkowym,</p> <p>c) dopuszcza się kondygnację podziemną,</p> <p>d) poziom posadzki parteru budynku (0,00) do 1,2 m npt., nie niżej jednak niż 0,70m npm.,</p> <p>e) dach wysoki o nachyleniu 30° do 45° z wykluczeniem dachu jednospadowego,</p> <p>f) kalenica główna ustawiona: prostopadle lub równolegle do ulicy,</p>

	<p>g) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,</p> <p>h) w zakresie kolorystyki dachów dopuszcza się szeroki wachlarz kolorystki z wykluczeniem możliwości stosowania jaskrawej zieleni oraz koloru niebieskiego. Preferowana kolorystyka dachów w kolorach; brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorze dachówki naturalnej</p> <p>2) W ramach zabudowy gospodarczej obowiązuje:</p> <p>a) budynki gospodarcze,</p> <p>b) wysokość do II kondygnacji i nie wyżej niż do 10,5 m npt. do kalenicy dachu,</p> <p>c) poziom posadzki parteru budynku (0,00) min. 0,7 m npm.,</p> <p>d) nachylenie połaci dachowej 20° do 45° pokrycie dachu identyczne jak na budynku głównym.</p> <p>3) Obowiązuje podniesienie terenu pod zabudowę (terp) do wysokości min. 0,7 m npm., wskazany poziom terenu podobny lub równy pod cała realizowaną zabudowę.</p> <p>4) Łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie terenu do 60 % ogólnej powierzchni działki.</p> <p>5) Wskaźnik intensywności zabudowy do 0,90.</p> <p>6) Wskazane wykonanie oczka wodnego, które pozwoli na obniżenie poziomu wody gruntowej na terenach sąsiednich podtapianych przy dużych opadach.</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi:</p> <p>1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy wewnętrznej.</p> <p>2) Miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji i prowadzonej działalności gospodarczej (zgodnie z §6 pkt 2) realizować na terenie własnej działki.</p>
10	<p>Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:</p> <p>1) Nie przewiduje się procedury scalania i podziału nieruchomości.</p> <p>2) Dopuszcza się podział działki przy zachowaniu zasad:</p> <p>a) każda działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi.</p> <p>b) powierzchnia wydzielonej działki musi zabezpieczać potrzeby terenowe zgodnie z pkt. 5 ppkt. 4 oraz pkt. 9 ppkt. 2.</p> <p>3) Dopuszcza się wydzielenie terenu pod drogi wewnętrzne służące dojazdom do poszczególnych działek.</p>
11	<p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:</p> <p>Wyklucza się ogrodzenie z betonowych elementów prefabrykowanych.</p>
12	<p>Zasady obsługi inżynierskiej:</p> <p>1) Wszystkie obiekty winny posiadać podłączenie do sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznej.</p> <p>2) Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych; po realizacji sieci kanalizacji sanitarnej - obowiązek przyłączenia.</p> <p>3) Preferowane ogrzewanie budynków własne wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne.</p> <p>4) Gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.</p>
13	<p>Stawki procentowe (art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) na podstawie, których ustala się opłatę.</p> <p>Ustala się 15 % stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości.</p>

KARTA TERENU RM

1	Oznaczenie na rysunku planu: 1.RM, 2.RM
2	Powierzchnia terenu: 3,36 ha
3	<p>Przeznaczenie, funkcja:</p> <p>1) Zabudowa zagrodowa związaną z uprawami rolnymi i obsługą gospodarki rolnej lub / i ogrodniczej, w tym mieszkanie max. dla 2 rodzin.</p> <p>2) Dopuszcza się, jako funkcję uzupełniającą działalność agroturystyczną.</p> <p>3) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (2, ust.9 niniejszej uchwały) przy produkcji zwierzęcej.</p>
4	<p>Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego:</p> <p>1) Obowiązują ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy, jak zaznaczono na rysunku.</p> <p>2) Pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p> <p>3) Wyznaczone linie zabudowy nie dotyczą linii, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.</p>
5	<p>Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:</p> <p>1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p> <p>2) Teren znajduje się na obszarze Chronionego Krajobrazu j. Drużno, obowiązują na tym terenie ustalenia i zakazy określone w Rozporządzeniu Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 25, z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Drużno (Dz. Urz. Wojewody Warmińsko Mazurskiego z 2008r. Nr. 70, poz. 1341).</p> <p>3) Teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezioro Drużno” oraz specjalnego</p>

	<p>obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Jezioro Drużno”, zabrania się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:</p> <p>a) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,</p> <p>b) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000,</p> <p>c) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.</p> <p>4) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 50%.</p> <p>5) Na obszarze znajdują się rowy melioracyjne melioracji szczegółowej, w tym zakresie ustala się ochronę istniejących rowów melioracyjnych przed zanieczyszczeniem, dopuszcza się ich skanalizowanie lub zmianę przebiegu po uprzednim uzgodnieniu z jednostką posiadającą stosowne uprawnienia.</p>
6	<p>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości.</p>
7	<p>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.</p>
8	<p>Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy : Dopuszcza się budowę obiektów: maksymalnie dwóch mieszkalnych i gospodarczych według potrzeb. Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:</p> <p>1) W ramach określonej funkcji mogą być realizowane:</p> <p>a) budynek mieszkalny, budynki gospodarcze, garażowe,</p> <p>b) podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media oraz małą architekturę: taką jak pergole, altanki, baseny, oczka wodne itp.</p> <p>2) Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej obowiązuje:</p> <p>a) budynek mieszkalny, max. II kondygnacyjny, łącznie z poddaszem użytkowym,</p> <p>b) wysokość budynku – od poziomu terenu do kalenicy, do 10,5m npt.,</p> <p>c) dopuszcza się realizację I kondygnacji podziemnej,</p> <p>d) poziom posadzki parteru budynku (0.00) do 1,2 m npt., nie niżej jednak niż 0,70 m npt.,</p> <p>e) dach wysoki o nachyleniu połaci dachowej 30° do 45°, z wykluczeniem dachu jednospadowego,</p> <p>f) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,</p> <p>g) w zakresie kolorystyki dachów dopuszcza się szeroki wachlarz kolorystki z wykluczeniem możliwości stosowania jaskrawej zieleni oraz koloru niebieskiego. Preferowana kolorystyka dachów w kolorach; brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorze dachówki naturalnej,</p> <p>3) Dla projektowanej zabudowy gospodarczej obowiązuje:</p> <p>a) budynki do II kondygnacji,</p> <p>b) wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy max. do 10,5 m npt.,</p> <p>c) nachylenie połaci dachowej 20° do 45°, pokrycie identyczny jak na budynku głównym.</p> <p>4) Łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej do 30% powierzchni działki.</p> <p>5) Wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4.</p> <p>6) Wskazane wykonanie oczka wodnego, które pozwoli na obniżenie poziomu wody gruntowej na terenach sąsiednich podtapianych przy dużych opadach.</p> <p>7) Obowiązuje podniesienie terenu pod zabudowę (terp) do wysokości min. 0,7 m npt., wskazany poziom terenu podobny lub równy pod całą realizowaną zabudową</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi:</p> <p>1) Miejsca postojowe dla samochodów w ilości zabezpieczającej potrzeby własne oraz prowadzonej działalności realizować na terenie własnej działki.</p> <p>2) Dostęp do terenu z dróg istniejących.</p>
10	<p>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:</p> <p>1) Nie przewiduje się procedury scalania i podziału nieruchomości.</p> <p>2) Dopuszcza się podział terenu na działki zabudowy zagrodowej o powierzchni min. 3000 m².</p> <p>3) Dopuszcza się możliwość innych podziałów pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami w zakresie gospodarki nieruchomościami.</p>
11	<p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:</p> <p>1) Zakaz zabudowy w pasie 100 m od wód (nie dotyczy rowów melioracyjnych) i 50 m od stopy wału.</p> <p>2) Wyklucza się ogrodzenie z betonowych elementów prefabrykowanych.</p> <p>3) Na obszarze znajdują się rowy melioracyjnych, w tym zakresie ustala się ochronę istniejących rowów melioracyjnych przed zanieczyszczeniem oraz zasypianiem, dopuszcza się ich skanalizowanie po uzgodnieniu z jednostką posiadającą stosowne uprawnienia.</p>
12	<p>Zasady obsługi inżynierskiej:</p> <p>1) Obiekty mieszkalne winny posiadać połączenie do sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznej.</p>

	<p>2) Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych; po realizacji sieci kanalizacji sanitarnej - obowiązek przyłączenia.</p> <p>3) Preferowane ogrzewanie budynków własne wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne.</p> <p>4) Obowiązuje przy hodowli zwierząt szczelna płyta na nawóz i szczelny pojemnik na gnojowicę.</p> <p>5) Gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.</p>
13	<p>Stawki procentowe (art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) na podstawie, których ustala się opłatę.</p> <p>Ustala się 5 % stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości.</p>

KARTA TERENU R/RM

1	Oznaczenie na rysunku planu: 1.R/RM, 2.R/RM
2	Powierzchnia terenu: 21,40 ha
3	<p>Przeznaczenie, funkcja:</p> <p>1) Tereny upraw rolnych i/lub upraw ogrodniczych łączonych z zabudową zagrodową.</p> <p>2) Dopuszcza się, jako funkcję uzupełniającą działalność agroturystyczną.</p> <p>3) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (2, ust 10 niniejszej uchwały) przy produkcji zwierzęcej.</p>
4	<p>Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego:</p> <p>1) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy, jak zaznaczono na rysunku.</p> <p>2) Pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p> <p>3) Wyznaczone linie zabudowy nie dotyczą linii, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.</p>
5	<p>Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:</p> <p>1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p> <p>2) Teren znajduje się na obszarze Chronionego Krajobrazu j. Drużno, obowiązują na tym terenie ustalenia i zakazy określone w Rozporządzeniu Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 25, z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Drużno (Dz. Urz. Wojewody Warmińsko Mazurskiego z 2008r. Nr. 70, poz. 1341).</p> <p>3) Teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezioro Drużno” oraz specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Jezioro Drużno” , zabrania się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:</p> <p>a) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,</p> <p>b) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000,</p> <p>c) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.</p> <p>4) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki zabudowy zagrodowej min. 50% .</p> <p>5) Na obszarze znajdują się rowy melioracyjne – urządzenia melioracji szczegółowej, w tym zakresie ustala się ochronę istniejących rowów melioracyjnych przed zanieczyszczeniem, dopuszcza się ich skanalizowanie lub zmianę przebiegu po uprzednim uzgodnieniu z jednostką posiadającą stosowne uprawnienia.</p>
6	<p>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.</p> <p>Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości.</p>
7	<p>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:</p> <p>W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.</p>
8	<p>Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy :</p> <p>1) W ramach określonej funkcji mogą być realizowane:</p> <p>a) max. dwa budynki mieszkalne,</p> <p>b) budynki gospodarcze, garażowe i budynki usługowe związane z agroturystyką,</p> <p>c) podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media,</p> <p>d) mała architektura taka jak: pergole, altanki, baseny, oczka wodne itp.</p> <p>2) Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej obowiązuje:</p> <p>a) budynek mieszkalny, max. II kondygnacyjny, w tym poddasze użytkowe,</p> <p>b) wysokość budynku – od poziomu terenu do kalenicy, do 12,5 m npt.,</p> <p>c) dopuszcza się realizację I kondygnacji podziemnej,</p> <p>d) poziom posadzki parteru budynku (0.00) do 1,2 m npt. nie niżej jednak niż 0,7 m npt.,</p> <p>e) dach wysoki o nachyleniu połaci dachowej 30° do 45°, z wykluczeniem dachu jednospadowego,</p> <p>f) kalenica główna ustawiona: prostopadle lub równoległe do ulicy,</p>

	<p>g) pokrycie dachu - dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,</p> <p>h) w zakresie kolorystyki dachów dopuszcza się szeroki wachlarz kolorystyki z wykluczeniem możliwości stosowania jaskrawej zieleni oraz koloru niebieskiego. Preferowana kolorystyka dachów w kolorach; brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorze dachówki naturalnej.</p> <p>3) Dla projektowanej zabudowy gospodarczej obowiązuje:</p> <p>a) budynki do II kondygnacji,</p> <p>b) wysokość budynku do kalenicy do 10, 5 m npt.,</p> <p>c) nachylenie połaci dachowej 20° do 45°, pokrycie dachów identyczne jak na budynku mieszkalnym.</p> <p>4) Łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej do 30% powierzchni działki.</p> <p>5) Wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4.</p> <p>6) Obowiązuje podniesienie terenu pod zabudowę (terp) do wysokości min. 0,7 m npm., wskazany poziom terenu podobny lub równy pod całą realizowaną zabudową.</p> <p>7) Wskazane wykonanie oczka wodnego, które pozwoli na obniżenie poziomu wody gruntowej na terenach sąsiednich podtapianych przy dużych opadach.</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi:</p> <p>1) Miejsca postojowe dla samochodów w ilości zabezpieczającej potrzeby własne oraz wynikające z prowadzonej działalności realizować na terenie własnej działki.</p> <p>2) Dostęp do terenu z dróg istniejących.</p>
10	<p>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:</p> <p>1) Nie przewiduje się procedury scalania i podziału nieruchomości.</p> <p>2) Minimalna powierzchnia działki wydzielonej pod zabudowę zagrodową - 3000 m²,</p> <p>3) Dopuszcza się możliwość innych podziałów pod warunkiem ich zgodności z przepisami odrębnymi.</p> <p>4) Każda działka musi mieć zabezpieczony dostęp do drogi.</p>
11	<p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:</p> <p>Zakaz zabudowy w pasie 100 m od wód (nie dotyczy rowów melioracyjnych) i 50 m od stopy wału.</p>
12	<p>Zasady obsługi inżynierskiej:</p> <p>1) Wszystkie obiekty mieszkalne winny posiadać podłączenie do sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznej.</p> <p>2) Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych; po realizacji sieci kanalizacji sanitarnej - obowiązek przyłączenia.</p> <p>3) Ogrzewanie budynków własne wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne.</p> <p>4) Obowiązuje przy hodowli zwierząt szczelna płyta na nawóz i szczelny pojemnik na gnojowicę.</p> <p>5) Gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.</p>
13	<p>Stawki procentowe (art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) na podstawie, których ustala się opłatę.</p> <p>Ustala się 5 % stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości.</p>

KARTA TERENU R

1	Oznaczenie na rysunku planu: 1.R
2	Powierzchnia terenu: 5,55 ha
3	<p>Przeznaczenie, funkcja:</p> <p>1) Tereny upraw rolniczych i ogrodniczych.</p> <p>2) Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz budowę urządzeń i budowli technicznych z nimi związanych.</p>
4	<p>Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:</p> <p>Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p>
5	<p>Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:</p> <p>1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p> <p>2) Teren znajduje się na obszarze Chronionego Krajobrazu j. Drużno, obowiązują na tym terenie ustalenia i zakazy określone w Rozporządzeniu Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 25, z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Drużno (Dz. Urz. Wojewody Warmińsko Mazurskiego z 2008r. Nr. 70, poz. 1341).</p> <p>3) Teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezioro Drużno” oraz specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Jezioro Drużno”, zabrania się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:</p> <p>a) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,</p> <p>b) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000,</p>

	<p>c) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.</p> <p>4) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 95%.</p> <p>5) Na obszarze znajdują się rowy melioracyjne – urządzenia melioracji szczegółowej, w tym zakresie ustala się ochronę istniejących rowów melioracyjnych przed zanieczyszczeniem, dopuszcza się ich skanalizowanie lub zmianę przebiegu po uprzednim uzgodnieniu z jednostką posiadającą stosowne uprawnienia.</p>
6	<p>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości.</p>
7	<p>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.</p>
8	<p>Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy : Zakaz zabudowy.</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi: Dostęp do terenu z dróg istniejących.</p>
10	<p>Szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: Dopuszcza się wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne służące dojazdom do pól.</p>
11	<p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Nie dotyczy.</p>
12	<p>Zasady obsługi inżynierskiej: Gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.</p>
13	<p>Stawki procentowe (art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) na podstawie, których ustala się opłatę. Plan nie zmienił przeznaczenia terenu.</p>

KARTA TERENU Zn

1	<p>Oznaczenie na rysunku planu: 1.Zn</p>
2	<p>Powierzchnia terenu: 0,62 ha</p>
3	<p>Przeznaczenie, funkcja: 1) Teren przeznaczony pod zieleń naturalną. 2) Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz budowę urządzeń i budowli technicznych z nimi związanych.</p>
4	<p>Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego: Nie dotyczy.</p>
5	<p>Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 2) Teren znajduje się na obszarze Chronionego Krajobrazu j. Drużno, obowiązują na tym terenie ustalenia i zakazy określone w Rozporządzeniu Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 25, z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Drużno (Dz. Urz. Wojewody Warmińsko Mazurskiego z 2008r. Nr. 70, poz. 1341). 3) Teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezioro Drużno” oraz specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Jezioro Drużno”, zabrania się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności: a) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, b) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000, c) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami. 4) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki 100%. 5) Na obszarze znajdują się rowy melioracyjne - urządzenia melioracji szczegółowej, w tym zakresie ustala się ochronę istniejących rowów melioracyjnych przed zanieczyszczeniem, dopuszcza się ich skanalizowanie lub zmianę przebiegu po uprzednim uzgodnieniu z jednostką posiadającą stosowne uprawnienia.</p>
6	<p>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości</p>

7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy : Nie przewiduje się.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi: Zakaz budowy dróg i parkingów.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: Nie ustala się.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Zakaz zabudowy obiektów budowlanych, nie dotyczy infrastruktury technicznej.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: Nie dotyczy.
13	Stawki procentowe (art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) na podstawie, których ustala się opłatę. Plan nie zmienił funkcji terenu.

KARTA TERENU PS

1	Oznaczenie na rysunku planu : 1.PS, 2. PS, 3.PS
2	Oznaczenie na rysunku planu: 0,19 ha
3	Przeznaczenie, funkcja: Teren urządzeń technicznych kanalizacji sanitarnej – przepompownie ścieków.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego: Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) Teren znajduje się na obszarze Chronionego Krajobrazu j. Drużno, obowiązują na tym terenie ustalenia i zakazy określone w Rozporządzeniu Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 25, z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Drużno (Dz. Urz. Wojewody Warmińsko Mazurskiego z 2008r. Nr. 70, poz. 1341). 2) Teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezioro Drużno” oraz specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Jezioro Drużno”, zabrania się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności: a) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, b) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000, c) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami. 3) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki - nie ustala się.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy : Przepompownia ścieków realizowana zgodnie z przepisami szczególnymi dot. urządzeń technicznych w celu przesyłania ścieków na oczyszczalnię.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi: Dostęp do terenu z ulicy dojazdowej lub wewnętrznej.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

	Nie ustala się.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Według przepisów szczególnych.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: 1) Doprowadzenie i przesył ścieków. 2) Sieci i urządzenia energetyczne.
13	Stawki procentowe (art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) na podstawie, których ustala się opłatę. Ustala się 1 % stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości.

KARTA TERENU E

1	Oznaczenie na rysunku planu: 1.E
2	Powierzchnia terenu: 0,02 ha
3	Przeznaczenie, funkcja: Teren urządzeń technicznych energetyki (trafostacja).
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego: Zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) Teren znajduje się na obszarze Chronionego Krajobrazu j. Drużno, obowiązują na tym terenie ustalenia i zakazy określone w Rozporządzeniu Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 25, z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Drużno (Dz. Urz. Wojewody Warmińsko Mazurskiego z 2008r. Nr. 70, poz. 1341). 2) Teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezioro Drużno” oraz specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Jezioro Drużno”, zabrania się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności: a) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, b) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000, c) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami. 3) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki - nie ustala się.
6	Zasada ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości.
7	Wymagania dotyczące przestrzeni publicznych: Przestrzeń publiczna nie występuje.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy : 1) Stacja transformatorowa. 2) Urządzenia energetyczne przetwarzania przesyłu mocy. 3) Zgodnie z przepisami szczególnymi dot. urządzeń energetycznych.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi: Dostęp do terenu z drogi wewnętrznej.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: Nie dotyczy.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

	Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie zgodnych z przeznaczeniem.
12	Zasady obsługi inżynierskiej: Linie elektroenergetyczne: doprowadzenie, przetwarzanie i przesył prądu.
13	Stawki procentowe (art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) na podstawie, których ustala się opłatę. Ustala się 1% stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości.

KARTA TERENU WS

1	Oznaczenie na rysunku planu: 1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS, 5.WS, 6.WS
2	Powierzchnia terenu: 1,59 ha
3	Przeznaczenie, funkcja: 1) Rowy melioracyjne. 2) Funkcja uzupełniająca: brak.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego: Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 2) Teren znajduje się na obszarze Chronionego Krajobrazu j. Drużno, obowiązują na tym terenie ustalenia i zakazy określone w Rozporządzeniu Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 25, z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Drużno (Dz. Urz. Wojewody Warmińsko Mazurskiego z 2008r. Nr. 70, poz. 1341). Teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezioro Drużno” oraz specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Jezioro Drużno”, zabrania się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności: a) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, b) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000, c) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami. 3) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki – nie ustala się.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy : 1) Rowy melioracyjne do bezwzględneho utrzymania, w tym: a) 6.WS – rów opaskowy od potoku Terkawka, b) 1.WS – kanał pompowy A. 2) Dopuszcza się skanalizowanie pozostałych rowów, po uzgodnieniu z jednostką posiadającą stosowne uprawnienia.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi: Dostęp do terenu z dróg sąsiadujących.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: Nie ustala się.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Nie ustala się.

12	Zasady obsługi inżynieryjnej: Dopuszcza się realizację sieci podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej.
13	Stawki procentowe (art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) na podstawie, których ustala się opłatę. Plan nie zmienił przeznaczenia terenu.

§ 13. Komunikacja.

1. Ustala się system komunikacji na terenie obszaru objętego mpzp oparty na:

- 1) drogach publicznych – klasy dojazdowej, znajdujących się poza obszarem planu, należących do układu komunikacyjnego gminy, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD,
- 2) drogach wewnętrznych - (KDW),
- 3) drodze pieszo jezdnej – (KDX).

1. Funkcja drogi określona w tekście planu odpowiada przyjętemu oznaczeniu w tekście i na rysunku planu.

2. Obszar planu zagrożony podtopieniami z uwagi na wysoki poziom wody gruntowej. Ustala się minimalny poziom dróg publicznych i wewnętrznych wynoszący 0,7 m npm.

3. Ustalenia dotyczące poszczególnych dróg:

1) **KDW drogi wewnętrzne**, stanowiące połączenie podstawowego układu komunikacyjnego obszaru planu z terenami budowlanymi, do nich należą drogi oznaczone na rysunku planu symbolem 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW. Dla terenu dróg wewnętrznych obowiązuje:

a) szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w miarę możliwości terenowych nie mniej niż 6,0 m, optymalnie 10 m.

b) szerokość jezdni dostosowana do natężenia ruchu – min. 3,5 m dla ruchu jednostronnego lub dwustronnego z mijanką lub jezdni pieszo – jezdnej, szerokość optymalna jezdni 5,5 m dla ruchu dwukierunkowego.

2) **KDX drogi pieszo – jezdne**, obsługa komunikacyjna terenów budowlanych, do nich należy droga oznaczona na rysunku planu symbolem 1.KDX. Dla niej obowiązuje:

a) szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w miarę możliwości terenowych nie mniej jednak niż 6,0 m, optymalnie 10 m.

b) szerokość jezdni dostosowana do natężenia ruchu – min. 3,5 m dla ruchu jednostronnego lub dwustronnego z mijanką lub jezdni pieszo – jezdnej, szerokość optymalna jezdni 5,0 m dla ruchu dwukierunkowego.

3) Dopuszcza się wydzielenie innych dróg wewnętrznych, nie pokazanych na rysunku planu, jeżeli stanowiąc będą dojazdy do poszczególnych działek.

4. W liniach rozgraniczających drogi realizowane będą sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla zaopatrzenia w media terenów budowlanych.

5. Dopuszcza się prowadzenie w liniach rozgraniczających drogi sieci infrastruktury technicznej przesyłowej oraz budowę urządzeń i budowli technicznych z nimi związanych.

§ 14. Infrastruktura techniczna. Wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną, w tym: sieci elektroenergetyczne, telefoniczne, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieć gazowa dla obsługi projektowanej zabudowy.

1. **Zaopatrzenie w wodę** odbywać się będzie z istniejących i nowo projektowanych sieci włączonych do układu sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami określonymi przez operatora systemu dystrybucji z uwzględnieniem następujących uwarunkowań:

- 1) objętą opracowaniem przestrzeni planu, należy wyposażyć w sieć wodociągową w układzie pierścieniowym; dopuszcza się niewielkie odgałęzienia sieci w układzie promieniowym,
- 2) parametry sieci muszą zabezpieczyć potrzeby bytowo - gospodarcze istniejące i projektowane na obszarze objętym planem, oraz potrzebę bezpieczeństwa przeciw pożarowego,
- 3) włączenie projektowanej sieci do istniejącego układu wodociągowego w węźle z pozostawionym trójnikiem na istniejącym wodociągu.

4) dopuszcza się budowę studni indywidualnych do czasu realizacji wodociągu, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. **Odprowadzanie ścieków** odbywać się będzie do projektowanego układu kanalizacji sanitarnej (kierującej ścieki na istniejącą oczyszczalnię). Z uwagi na małe różnice terenu wskazuje się tereny pod przepompownie ścieków oznaczone symbolem PS, skąd siecią tłoczną doprowadzać się będzie ścieki do istniejącego układu kanalizacyjnego włączonego do oczyszczalni ścieków. Poziom zagłębienia sieci możliwy będzie do określenia na etapie projektu budowlanego sieci kanalizacyjnej. Sieć prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację sieci na terenach działek prywatnych, pod warunkiem uzyskania zgody od jego właściciela.

3. **Odprowadzanie wód opadowych** z jezdni, chodników, podjazdów i parkingów, po ich uprzednim podczyszczeniu wprowadzić do gruntu lub do lokalnych zagłębień (naturalnych lub sztucznie utworzonych), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych nie zanieczyszczonych bezpośrednio do gruntu (zgodnie z prawem ochrony środowiska).

4. **W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

1) Rozbudowę systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegającą na:

a) budowie linii energetycznych kablowych niezbędnych do zaopatrzenia w energię elektryczną nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę,

b) budowie stacji transformatorowej w miejscu oznaczonym na rysunku planu symbolem E.

2) Wskazane oświetlenie dróg.

3) Podłączenie budynków do sieci elektroenergetycznej nastąpi na warunkach określonych przez właściwy miejscowo zakład energetyczny.

4) Należy zachować strefy wolne od zabudowy pod sieciami energetycznymi zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. **W zakresie telekomunikacji:**

1) Budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej polegającą na:

a) budowie nowych sieci telekomunikacyjnych,

b) budowie przesyłowej sieci tranzytowej szerokopasmowej oraz urządzeń i budowli z nimi związanych.

2) Infrastrukturą techniczną, o której mowa wyżej oraz urządzenia i budowle z nimi związane, należy lokalizować na terenach rolnych oraz w liniach rozgraniczających drogi publiczne, dopuszcza się ich lokalizację na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

6. **Zaopatrzenie w gaz**, docelowo z sieci gazowej:

1) Do czasu budowy sieci gazowej zaopatrzenie w gaz propan - butan.

2) Docelowo budowa sieci gazowej.

3) Sieć gazową należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg; dopuszcza się lokalizację na terenach pozostałych po uprzednim uzyskaniu zgody właściciela.

4) Zaopatrzenie budynków w gaz odbywać się będzie z sieci rozdzielczej, umieszczonych w drogach dojazdowych i wewnętrznych.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elbląg.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Elbląg

Wojciech Jezierski

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU TERENU
OBREBU GEODEZYJNEGO NOWE POLE.**

§1. Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 z 2007 r. Nr 225, poz. 1635) RADA GMINY ELBLĄG rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

§2. W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Nowe Pole nie zgłoszono żadnych uwag.

Przewodniczący Rady Gminy Elbląg

.....

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr

Rady Gminy Elbląg

z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Elbląg oraz zasadach ich finansowania realizacji **MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU TERENU OBRĘBU GEODEZYJNEGO NOWE POLE** na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; Dz. U. z 2007 r. Nr 127, poz. 880).

- I. Inwestycje z zakresu realizacji infrastruktury technicznej wynikającej z ustaleń miejscowego planu przestrzennego dla fragmentu geodezyjnego Nowe Pole nie obciążą budżetu gminy.
- II. Prognozuje się, że z tytułu zmiany funkcji z rolniczej na funkcję mieszkaniową oraz mieszkaniowo - usługową i usługowo - mieszkaniową wzrosną wpływy do budżetu gminy. Z uwagi jednak, iż w obecnej sytuacji rynkowej jest to kwota trudna do oszacowania (trudności przy określeniu ilości sprzedanych działek budowlanych) odstępuje się od jej oszacowania.

III. Uzasadnienie

W ramach procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU TERENU OBRĘBU GEODEZYJNEGO NOWE POLE W GM. ELBLĄG sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Dokument jest dostępny w Urzędzie Gminy Elbląg.

Przewodniczący

Rady Gminy Elbląg

.....