

z dnia 27 października 2011 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art. 40 ust. 1 i art. 41 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 oraz z 2011r., Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 21 poz. 113) oraz art. 20 ust. 1 oraz art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717; zm. 2004 nr 6, poz.41, nr 141, poz.1492; z 2005r nr 113, poz.954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474 , Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz.804, Nr 130 poz.871, Nr 149, poz.996, Nr 155 poz.1043 oraz z 2011 r. Nr 32 poz. 159, Nr 153 poz. 901) 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, Rada Gminy Elbląg na wniosek Wójta Gminy Elbląg uchwała co, następuje:

**Rozdział 1.**

**Ustalenia podstawowe**

§ 1. 1. Stwierdza się zgodność projektu 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 2000 r..

2. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Nowe Pole 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) 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,
- 2) działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć działalność zarobkową (wytwórczą, handlową, usługową) prowadzoną w sposób zorganizowany i ciągły,
- 3) karcie terenu – należy przez to rozumieć zagregowany zapis ustaleń szczegółowych dotyczących określonego terenu, wyróżnionego literowym symbolem,
- 4) linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie jest inne niż na terenie sąsiednim,
- 5) 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,

- 6) 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,
- 7) 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,
- 8) obiekcie - należy przez to rozumieć budynek lub budowlę, czy też zespół budynków lub budowli, stanowiący całość zainwestowania i zagospodarowania jednej działki budowlanej,
- 9) 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 wielkopowierzchniowych o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 10) powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim - zgodnie z ustawą prawo budowlane i jej akty wykonawcze,
- 11) powierzchni zabudowy kubaturowej – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na terenie działki budowlanej po obrysie ścian kondygnacji przyziemnej,
- 12) przepisach odrębnych (szczególnych) – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 13) 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. W rozumieniu planu przestrzeń publiczną stanowią tereny wyznaczone pod: drogi i zieleń naturalną,
- 14) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały,
- 15) terenie – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem (literami lub literami i cyframi),
- 16) 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,
- 17) zabudowa nisko-intensywna – należy przez to rozumieć zabudowę realizowaną przez budynki, których wysokość nie przekracza 2 kondygnacji naziemnych w tym poddasze,
- 18) zabudowa zagrodowa – należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych realizowaną przez budynki, których wysokość nie przekracza 2 kondygnacji naziemnych w tym poddasze.

§ 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 zakazu 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, o której mowa w 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, że główne funkcje terenu dla obszaru objętego planem jest:

- 1) Funkcja mieszkaniowa zabudowy jednorodzinnej oznaczona symbolem MN,
- 2) Funkcja zabudowy zagrodowej lub/ i ogrodnicza – oznaczona symbolem RM,
- 3) Funkcja mieszkaniowo-usługowa - oznaczona symbolem MN/U,
- 4) Funkcja usługowo-mieszkaniowa - oznaczona symbolem U/MN,
- 5) Funkcje towarzyszące:
  - a) tereny zieleni izolacyjnej niskiej oznaczone symbolem ZP,
  - b) komunikacja oznaczona symbolem KDD – drogi publiczne klasy dojazdowej,
  - c) komunikacja oznaczona symbolem KDW – drogi wewnętrzne, tworzone przy podziale działek budowlanych.

2. Część terenu pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu:

- a) zieleń naturalna - teren oznaczony symbolem Zn,
- b) wody powierzchniowe śródlądowe i rowy melioracyjne.

§ 5. 1. Ustala się obowiązek przeprowadzenia 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. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenu objętego opracowaniem oparta jest o drogi gminne, łączące się z miastem Elbląg, które łączą obszar planu:

- 1) drogi o funkcji dojazdowej, ulice oznaczone na rysunku planu symbolem KDD,
- 2) drogi o funkcji wewnętrznej, które stanowią ulice publiczne lub prywatne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

Drogi, o których mowa oznaczone są na rysunku nr 1 załączniku graficznym do planu.

2. Dla nowej zabudowy oraz tej podlegającej rozbudowie, przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania istniejących obiektów 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub powierzchni sprzedażowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,
- 3) dla usług rzemiosła - 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni przeznaczonej pod rzemiosło oraz 1 miejsce dla czterech zatrudnionych, nie mniej jednak niż dwa miejsca na działce.

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

1. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie:

- 1) cieków wodnych i rowów melioracyjnych dopuszcza się skanalizowanie rowów wrysowanych linią przerywaną na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 2) zielen 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, miejsce zabudowy,
- 3) sieci dróg dojazdowych i wewnętrznych.

§ 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, ze zm.), 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:

- 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.

§ 9. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:

1. utrzymanie proporcji zabudowy do powierzchni biologicznie czynnej,
2. wprowadzenie takiej formy architektury obiektów nowoprojektowanych, podnoszącej wartość przestrzeni,
3. tworzenie „zielonych ogrodów” poprzez realizację zieleni przydomowej na działkach zabudowy jednorodzinnej.
4. wprowadzenie zieleni w postaci drzew i krzewów, zgodnej 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 ulic, poza pasem jezdni lub w terenach przeznaczonych pod zabudowę. 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 przypadku mogących pojawić się kolizji 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 zastępować będzie w miejscu ich powstawania; odpady komunalne wywożone, poprzez służby wyspecjalizowanych przedsiębiorstw, do zakładu utylizacji odpadów; odpady inne wywożone we własnym zakresie na odpowiednie składowiska.

#### § 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 zabezpieczającą inwestycje (budynki) przed wzrostem poziomu wód gruntowych do rzędnej min. 1,6 m npm.,
  - b) obowiązuje podniesienie terenu pod drogami i budynkami (ew. terenem przeznaczonym pod zabudowę) przez utworzenie terpu do wysokości 0,7 m npm.,
  - c) ustala się utrzymanie rowów melioracyjnych na działkach prywatnych oraz skanalizowanie rowów pozostałych,
  - d) ustala się obowiązek prowadzenia właściwej gospodarki drenażowej w miejscach projektowanej lokalizacji obiektów kubaturowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

### **Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe**

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

#### **Karta terenu 4.MN**

- 1. Oznaczenie na rysunku planu: 4.MN
- 2. Powierzchnia terenu: 2,2 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 linie zabudowy 7,0 m od linii rozgraniczających drogę, jak zaznaczono na rysunku.
    - 2) Pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
    - 5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
      - 2) Teren znajduje się na obszarze Chronionego Krajobrazu j. Drużno, obowiązuje 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 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) Ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 70%;
- 5) Na obszarze znajdują się tereny rowów melioracyjnych, w tym zakresie ustala się:
- a) ochronę istniejących rowów melioracyjnych przed zanieczyszczeniem oraz zasypaniem.
6. Zasada ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury:
- 1) 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:
- 1) Elewacje budynków realizowane wzdłuż ulic w ramach zabudowy działek stanowić będą domknięcie przestrzeni publicznej.
8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:
- Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:
- 1) W ramach określonej funkcji mogą być realizowane:
- a) na jednej działce jeden budynek mieszkalny oraz jeden garaż lub budynek mieszkalny, połączony z garażem o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20 % powierzchni działki,
  - b) podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media oraz mała architektura: taka jak pergole, altanki, baseny, oczka wodne itp.,
  - c) pod zabudowę teren musi być podniesiony (terp) do wysokości min. 0,7 m npm..
- 2) Dla projektowanej zabudowy obowiązuje:
- a) wysokość budynku – od poziomemu terenu (terpu) do kalenicy 9,0-10,5 m,
  - b) liczba kondygnacji: max. II kondygnacje nadziemne, tj. parter z poddaszem użytkowym,
  - c) poziom posadzki parteru budynku (0,00) 1,0 – 1,2 m npm.,
  - d) dach min. dwuspadowy o nachyleniu 30° do 45°, dopuszcza się dach wielospadowy z tym, że dłuższa kalenica będzie rozumiana jako kalenica główna,
  - e) kalenica główna ustawiona: prostopadle do ulicy,
  - f) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - g) 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.
- 3) Dla budynku gospodarczego (garażu):
- a) wysokość budynku – od poziomemu terenu do kalenicy do 6,0 m,
  - b) budynek parterowy,
  - c) poziom posadowienia parteru budynku min. 0,7 m npm.,
  - d) dach dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachu dostosować do użytych materiałów,
  - e) kalenica główna ustawiona tak jak w budynku mieszkalnym,
  - f) pokrycie dachu tak jak w budynku mieszkalnym,
  - g) dopuszcza się poddasze użytkowe, jeżeli budynek gospodarczy będzie połączony z budynkiem mieszkalnym.
- 4) Obowiązuje podniesienie terenu pod zabudowę (terp) do wysokości min. 0,7 m npm..
- 5) Wskazane wykonanie oczka wodnego, które pozwoli na osuszenie terenów sąsiednich podtapianych przy dużych opadach.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi:

- 1) Bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają ulice wewnętrzne.
- 2) Miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby własne wynikające z funkcji realizować na terenie własnej działki ( zgodnie z §6 pkt 2).

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) Ustala się podział terenu na niżej podanych warunkach:
  - a) szerokość frontu działki wynosząca min. 25 m,
  - b) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1400 m<sup>2</sup>,
  - c) każda działka będzie miała zabezpieczony dostęp do drogi wewnętrznej.
- 2) Dopuszcza się wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne o parametrach mniejszych niż podano wyżej służące dojazdom do poszczególnych działek oraz jednej działki budowlanej w danym ciągu jeżeli wynika to z projektu podziału.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) Dopuszczona zmiana systemu odwodnienia terenu poprzez wykonanie stawu.
- 2) Na obszarze znajdują się tereny rowów melioracyjnych, w tym zakresie ustala się:
  - a) ochronę istniejących rowów melioracyjnych przed zanieczyszczeniem oraz zasypaniem,
- 3) Ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.
- 4) Zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 12,0 m npt. (np. maszty antenowe, itp.).
- 5) Wyklucza się ogrodzenia z betonowych elementów prefabrykowanych.

12. Zasady obsługi inżynierskiej:

- 1) Wszystkie obiekty mieszkalne, winny być podłączone do sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznej.
- 2) Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych; po realizacji sieci kanalizacji sanitarnej - obowiązek przyłączenia.
- 3) Ogrzewanie budynków własne wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne.
- 4) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę.

- 1) Ustala się 10 % stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości.

#### KARTA TERENU 5.MN/U

1. Oznaczenie na rysunku planu: 5.MN/U

2. Powierzchnia terenu: 7,4 ha

3. Przeznaczenie, funkcja terenu:

1) Funkcja terenu:

- a) teren przeznaczony pod funkcję mieszkaniowo-usługową (usługi do 35% pow. zabudowy),
- b) w ramach usług: usługi nieuciążliwe takie jak drobny handel, pracownie projektowe, biura, rzemiosło i wytwórczość oraz inne analogiczne do w/w.

2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust.9 niniejszej uchwały).

4. Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego:

- 1) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę, jak zaznaczono na rysunku.

2) Pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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 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 min. 50%.

5) Na obszarze znajdują się tereny rowów melioracyjnych, w tym zakresie ustala się:

a) ochronę istniejących rowów melioracyjnych przed zanieczyszczeniem oraz zasypaniem.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1) 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:

1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.

2) Elewacje obiektów realizowane wzdłuż ulic stanowić będą domknięcie przestrzeni publicznej.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:

1) W ramach określonej funkcji mogą być realizowane:

a) na jednej działce jeden budynek usługowo - mieszkaniowy, lub w odrębnych budynkach funkcja mieszkaniowa i usługowa oraz garaż o łącznej powierzchni zabudowy kubaturowej w obrębie terenu do 35% ogólnej powierzchni działki,

b) powierzchnia przeznaczona dla funkcji usługowej do 35% powierzchni zabudowy,

c) pod zabudowę teren musi być podniesiony (terp) do wysokości min. 0,7 m npm..

2) Dla projektowanej zabudowy obowiązuje:

a) wysokość budynków od poziomu terenu do kalenicy dachu – max. 10,5 m.,

b) budynki max. do II kondygnacji, łącznie z poddaszem użytkowym,

c) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,

d) poziom posadzki parteru min. (0,00) 1,0 – 1,2 m npm.,

e) dach o nachyleniu 30° do 45° dwuspadowy lub wielospadowy,

f) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,

g) 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,

3) Dla budynku garażowego obowiązuje:



- a) wysokość I kondygnacja max. do 4,5 m. npt.,
  - b) poziom posadzki parteru min. 0,7 m. npm.,
  - c) pokrycie dachu identyczne jak na budynku głównym.
- 4) Obowiązuje podniesienie terenu pod zabudowę (terp) do wysokości min. 0,7 m npm..
- 5) Wskazane wykonanie oczka wodnego, które pozwoli na osuszenie terenów sąsiednich podtapianych przy dużych opadach.
9. Dostępność komunikacyjna, parkingi:
- 1) Bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają ulice wewnętrzne.
  - 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).
10. Szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- 1) Ustala się podział terenu na niżej podanych warunkach:
    - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup> (szerokości frontu działki nie ustala się),
    - b) każda działka będzie miała zabezpieczony dostęp do drogi dojazdowej lub wewnętrznej,
    - c) orientacyjny podział terenu na poszczególne działki pokazano na rysunku planu.
  - 2) Dopuszcza się wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne o parametrach mniejszych niż podano wyżej służące dojazdom do poszczególnych działek oraz jednej działki budowlanej w danym ciągu jeżeli wynika to z projektu podziału.
11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) Wyklucza się ogrodzenie z betonowych elementów prefabrykowanych.
  - 2) Na obszarze znajdują się tereny rowów melioracyjnych, w tym zakresie ustala się:
    - a) ochronę istniejących rowów melioracyjnych przed zanieczyszczeniem oraz zasypaniem,
  - 3) Dopuszcza się skanalizowanie rowów melioracyjnych tak jak pokazano na rysunku planu.
12. Zasady obsługi inżynierskiej:
- 1) Wszystkie obiekty winny być podłączone do sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznej.
  - 2) Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych; po realizacji sieci kanalizacji sanitarnej - obowiązek przyłączenia.
  - 3) Preferowane ogrzewanie budynków własne wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne.
  - 4) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.
13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę.
- 1) Ustala się 15 % stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości.

#### **KARTA TERENU 6.U/MN**

1. Oznaczenie na rysunku planu: 6.U/MN
2. Powierzchnia terenu: 2,4 ha
3. Przeznaczenie, funkcja terenu:
  - 1) Funkcja terenu : teren przeznaczony pod funkcję usługowo - mieszkaniową;
    - a) w ramach usług: usługi nieuciążliwe takie jak handel, gastronomia, rzemiosło, produkcja, wytwórczość, przechowalnictwo oraz biura i inne analogiczne do w/w,
    - b) mieszkanie związane z funkcją główną.

- 2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust. 9 niniejszej uchwały).
- 3) Wykluczenia: przemysł, wytwórczość uciążliwa, stacje paliw, warsztaty powodujące ponadnormatywny hałas oraz zapylenie.
- 4) Nie dopuszcza się lokalizacji sklepów wielkopowierzchniowych o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
  4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:
    - 1) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi, tak jak na rysunku planu.
    - 2) Pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi.
  5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
    - 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
    - 2) Teren znajduje się na obszarze Chronionego Krajobrazu j. Drużno, obowiązuje 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 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 min. 30%;
  - 5) Na obszarze znajdują się tereny rowów melioracyjnych, w tym zakresie ustala się:
    - a) ochronę istniejących rowów melioracyjnych przed zanieczyszczeniem oraz zasypaniem.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) 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:
    - 1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.
    - 2) Elewacje obiektów realizowane wzdłuż ulic stanowią będą domknięcie przestrzeni publicznej.
8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:

  - 1) Projektowana zabudowa w postaci budynków: usługowego, magazynowego, produkcyjnego i / oddzielnie lub łącznie / mieszkalnego. Obowiązujące ustalenia:
    - a) wysokość maks. do II kondygnacji, łącznie z poddaszem,
    - b) wysokość budynków od poziomu terenu do kalenicy dachu – max 10,5 m,
    - c) dopuszcza się kondygnację podziemną,
    - d) poziom posadzki parteru (0.00) 0,7÷1,2 m npm.,
    - e) dach o nachyleniu 30° do 45° dwu lub wielospadowy,
    - f) zastosować pokrycie dachu identyczne dla wszystkich budynków,
    - g) 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,

- 2) W ramach zabudowy gospodarczej obowiązuje:
  - a) budynki gospodarcze murowane,
  - b) wysokość I kondygnacja, dopuszcza się dla części budynku II kondygnacje w ramach tej samej wysokości nie wyżej niż do 10,5 m npt.,
  - c) pokrycie dachu identyczne jak na budynku głównym.
- 3) Łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie terenu do 60 % ogólnej powierzchni działki.
- 4) Wskazane wykonanie oczka wodnego, które pozwoli na osuszenie terenów sąsiednich podtapianych przy dużych opadach.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi:

- 1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy wewnętrznej.
- 2) Miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji i prowadzonej działalności gospodarczej (zgodnie z §6 pkt 2) realizować na terenie własnej działki.

10. Szczegółowe zasady i warunki scalenia nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) Dopuszcza się podział działki przy zachowaniu zasad:
  - a) każda działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi.
  - b) powierzchnia wydzielonej działki musi zabezpieczać potrzeby terenowe zgodnie z pkt. 5 ppkt. 2 oraz pkt. 9 ppkt. 2.
- 2) Dopuszcza się wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne o parametrach mniejszych niż podano wyżej służące dojazdowi do poszczególnych działek oraz jednej działki budowlanej w danym ciągu jeżeli wynika to z projektu podziału.
- 3) Teren nie wymaga scalenia.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) Tereny podmokłe dopuszczone do zabudowy po uprzednim pozytywnym orzeczeniu geologa.
- 2) Na obszarze znajdują się tereny rowów melioracyjnych, w tym zakresie ustala się:
  - a) ochronę istniejących rowów melioracyjnych przed zanieczyszczeniem oraz zasypaniem,
- 3) Wyklucza się ogrodzenie z betonowych elementów prefabrykowanych.
- 4) Dopuszcza się skanalizowanie rowów melioracyjnych tak jak pokazano na rysunku planu.

12. Zasady obsługi inżynierskiej:

- 1) Wszystkie obiekty winny posiadać podłączenie do sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznej.
- 2) Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych; po realizacji sieci kanalizacji sanitarnej - obowiązek przyłączenia.
- 3) Preferowane ogrzewanie budynków własne wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne.
- 4) Gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

13. Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę.

- 1) Ustala się 15 % stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości.

### KARTA TERENU 7.RM

1. Oznaczenie na rysunku planu: 7.RM
2. Powierzchnia terenu: 1,3 ha
3. Przeznaczenie, funkcja:

- 1) Zabudowa zagrodowa związana z produkcją i obsługą gospodarki rolnej lub / i ogrodniczej, w tym mieszkanie max. dla 2 rodzin.
- 2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust.9 niniejszej uchwały) przy prowadzeniu produkcji zwierzęcej.
  4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:
    - 1) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy 6 m od dróg, jak zaznaczono na rysunku.
    - 2) Pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
      5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
        - 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
        - 2) Teren znajduje się na obszarze Chronionego Krajobrazu j. Drużno, obowiązuje 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 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 min. 30%.
      - 5) Na obszarze znajdują się tereny rowów melioracyjnych, w tym zakresie ustala się:
        - a) ochronę istniejących rowów melioracyjnych przed zanieczyszczeniem oraz zasypaniem.
    6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
      - 1) 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:
          - 1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.
            8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

Dopuszcza się budowę obiektów: maksymalnie dwóch mieszkalnych i gospodarczych. Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:

              - 1) W ramach określonej funkcji mogą być realizowane:
                - a) budynek mieszkalny murowany, budynki gospodarcze, garaż,
                - b) podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media oraz małą architekturę: taką jak pergole, altanki, baseny, oczka wodne itp.
              - 2) Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej obowiązuje:
                - a) budynek mieszkalny murowany, max. II kondygnacyjny, łącznie z poddaszem użytkowym,
                - b) wysokość budynku – od poziomu terenu do kalenicy od 9,0 - 10,5 m,
                - c) dopuszcza się realizację I kondygnacji podziemnej,
                - d) poziom posadzki parteru (0.00) 0,3÷1,5 m npt.,
                - e) dach min. dwuspadowy o nachyleniu 30° do 45°, dopuszcza się dach wielospadowy z tym, że dłuższa kalenica będzie rozumiana jako kalenica główna,
                - f) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,

g) 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,

3) Dla projektowanej zabudowy gospodarczej obowiązują:

- a) budynki murowane I kondygnacyjne z antresolą wykorzystaną na magazyn,
- b) wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy max. do 10,0 m npt.,
- c) pokrycie i rodzaj dachu identyczny jak na budynku głównym.

4) Łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej max 20% powierzchni działki.

5) Obowiązuje podniesienie terenu pod zabudowę (terp) do wysokości min. 0,7 m npm..

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi:

1) Miejsca postojowe dla samochodów w ilości zabezpieczającej potrzeby własne, wynikające z funkcji realizować na terenie własnej działki.

2) Dostęp do terenu z dróg istniejących.

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) Wskazane jest wydzielenie działek pod drogi wewnętrznej służące dojazdom do poszczególnych działek.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) Wyklucza się ogrodzenie z betonowych elementów prefabrykowanych.

2) Na obszarze znajdują się tereny rowów melioracyjnych, w tym zakresie ustala się:

a) ochronę istniejących rowów melioracyjnych przed zanieczyszczeniem oraz zasypaniem.

12. Zasady obsługi inżynierskiej:

1) Wszystkie obiekty mieszkalne winny posiadać podłączenie do sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznej.

2) Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych; po realizacji sieci kanalizacji sanitarnej - obowiązek przyłączenia.

3) Preferowane ogrzewanie budynków własne wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne.

4) Obowiązuje przy hodowli zwierząt szczelna płyta na nawóz i szczelny pojemnik na gnojowicę.

5) Gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę.

1) Ustala się 5 % stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości.

#### **KARTA TERENU 8.RM**

1. Oznaczenie na rysunku planu: 8.RM

2. Powierzchnia terenu: 27,8 ha

3. Przeznaczenie, funkcja:

1) Zabudowa zagrodowa związana z produkcją i obsługą gospodarki rolnej lub / i ogrodniczej;

2) Dopuszcza się, jako funkcję uzupełniającą działalność agroturystyczną;

3) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust.9 niniejszej uchwały) przy prowadzeniu produkcji zwierzęcej.

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

1) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy 7,0 m od linii rozgraniczającej drogi, jak zaznaczono na rysunku.

2) Pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## 5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
  - 2) Teren znajduje się na obszarze Chronionego Krajobrazu j. Drużno, obowiązuje 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 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) Na części terenu znajduje się strefa zakazu zabudowy (100 m od wód) wynikająca z pobliskiej lokalizacji zbiornika wodnego - obszar zaznaczono na rysunku planu.
  - 5) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 30%.
  - 6) Na obszarze znajdują się tereny rowów melioracyjnych, w tym zakresie ustala się:
    - a) ochronę istniejących rowów melioracyjnych przed zanieczyszczeniem oraz zasypaniem.
- ## 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 1) 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:

- 1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.

## 8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

W ramach funkcji podstawowej budowa max. dwóch obiektów mieszkalnych; budynku gospodarczego i max. dwóch budynków usługowych związanych z agroturystyką. Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:

- 1) W ramach określonej funkcji mogą być realizowane:
  - a) budynki mieszkalne murowane, budynek gospodarczy, garaż, budynki usługowe murowane,
  - b) podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media oraz małą architekturę taką jak: pergole, altanki, baseny, oczka wodne itp.
- 2) Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej obowiązuje:
  - a) budynek mieszkalny murowany, max. II kondygnacyjny plus poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku – od poziomu terenu do kalenicy 9,0 - 12,5 m,
  - c) dopuszcza się realizację I kondygnacji podziemnej,
  - d) poziom posadzki parteru (0.00) 0,3÷1,5 m npt.,
  - e) dach min. dwuspadowy o nachyleniu 30° do 45°, dopuszcza się dach wielospadowy z tym, że dłuższa kalenica będzie rozumiana jako kalenica główna,
  - f) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze dachówki naturalnej.
- 3) Dla projektowanej zabudowy gospodarczej obowiązuje:
  - a) budynki murowane I kondygnacyjne z antresolą wykorzystaną na magazyn,
  - b) wysokość budynku do kalenicy max. do 10 m npt.,

4) Łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej max 20% powierzchni działki.

5) Obowiązuje podniesienie terenu pod zabudowę (terp) do wysokości min. 0,7 m npm..

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi:

1) Miejsca postojowe dla samochodów w ilości zabezpieczającej potrzeby własne, wynikające z funkcji realizować na terenie własnej działki.

2) Dostęp do terenu z dróg istniejących.

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) Minimalna powierzchnia działki 2000 m<sup>2</sup>, dopuszcza się wyjątkowo wydzielenie działki mniejszej, jeżeli będzie potrzeba powiększenia działki pod drogę lub obiekt infrastruktury technicznej ewentualnie na powiększenie innej działki.

2) Każda działka musi mieć zabezpieczony dostęp do drogi.

3) Obowiązuje opracowanie dla całego terenu koncepcji zagospodarowania terenu wykonanego przez urbanistę.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) Szczególnie starannie realizować ogrodzenie terenu od strony drogi.

2) Na obszarze znajdują się tereny rowów melioracyjnych, w tym zakresie ustala się:

a) ochronę istniejących rowów melioracyjnych przed zanieczyszczeniem oraz zasypaniem.

12. Zasady obsługi inżynierskiej:

1) Wszystkie obiekty mieszkalne winny posiadać podłączenie do sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznej.

2) Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych; po realizacji sieci kanalizacji sanitarnej - obowiązek przyłączenia.

3) Ogrzewanie budynków własne wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne.

4) Obowiązuje przy hodowli zwierząt szczelna płyta na nawóz i szczelny pojemnik na gnojowicę.

5) Gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę.

1) Ustala się 5 % stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości.

#### **KARTA TERENU 9.RM**

1. Oznaczenie na rysunku planu: 9.RM

2. Powierzchnia terenu: 1,3 ha

3. Przeznaczenie, funkcja:

1) Zabudowa zagrodowa związana z produkcją i obsługą gospodarki rolnej lub/i ogrodniczej, w tym mieszkanie max. dla 2 rodzin.

2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust.9 niniejszej uchwały) przy prowadzeniu produkcji zwierzęcej.

4. Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego:

1) Obowiązują linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2) Teren znajduje się na obszarze Chronionego Krajobrazu j. Drużno, obowiązuje 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 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 min. 30%.
- 5) Na obszarze znajdują się tereny rowów melioracyjnych, w tym zakresie ustala się:
  - a) ochronę istniejących rowów melioracyjnych przed zanieczyszczeniem oraz zasypaniem.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 1) 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:
    - 1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.
      8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

W ramach funkcji podstawowej adaptacja istniejącej zabudowy jej remont i modernizacja oraz rozbiórka. Dopuszcza się budowę obiektów: dwóch mieszkalnych i gospodarczych. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę dwóch budynków mieszkalnych. Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:

        - 1) W ramach określonej funkcji mogą być realizowane:
          - a) budynek mieszkalny, budynek mieszkalny murowany, budynki gospodarcze, garaże,
          - b) podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media oraz małą architekturę: taką jak pergole, altanki, baseny, oczka wodne itp.
        - 2) Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej obowiązuje:
          - a) budynek mieszkalny murowany, max. II kondygnacyjny,
          - b) wysokość budynku – od poziomu terenu do kalenicy 9,0 - 10,5 m,
          - c) dopuszcza się realizację I kondygnacji podziemnej,
          - d) poziom posadzki parteru (0.00) 0,3÷1,5 m npt.,
          - e) dach min. dwuspadowy o nachyleniu 30° do 45°, dopuszcza się dach wielospadowy z tym, że dłuższa kalenica będzie rozumiana jako kalenica główna,
          - f) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
          - g) 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,
        - 3) Dla projektowanej zabudowy gospodarczej obowiązuje:
          - a) budynki murowane I kondygnacyjne z antresolą wykorzystaną na magazyn,
          - b) wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy max. do 10,0 m npt.,
        - 4) Łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej max 50% powierzchni działki.
        - 5) Obowiązuje podniesienie terenu pod zabudowę (terp) do wysokości min. 0,7 m npm.
          9. Dostępność komunikacyjna, parkingi:



- 1) Miejsca postojowe dla samochodów w ilości zabezpieczającej potrzeby własne, wynikające z funkcji realizować na terenie własnej działki.
- 2) Dostęp do terenu z dróg istniejących.

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) Wskazane jest wydzielenie działek pod drogi wewnętrznej służące dojazdom do poszczególnych działek.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) Szczególnie starannie realizować ogrodzenie terenu od strony drogi.

- 2) Na obszarze znajdują się tereny rowów melioracyjnych, w tym zakresie ustala się:

a) ochronę istniejących rowów melioracyjnych przed zanieczyszczeniem oraz zasypaniem.

12. Zasady obsługi inżynierskiej:

- 1) Wszystkie obiekty mieszkalne winny posiadać podłączenie do sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznej.
- 2) Docelowo podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych.

- 3) Ogrzewanie budynków własne wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne.

- 4) Obowiązuje przy hodowli zwierząt szczelna płyta na nawóz i szczelny pojemnik na gnojowicę.

- 5) Gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę.

- 1) Ustala się 5 % stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości.

#### **KARTA TERENU 1.Zn**

1. Oznaczenie na rysunku planu: 1.Zn

2. Powierzchnia terenu: 0.9 ha

3. Przeznaczenie, funkcja:

- 1) Teren przeznaczony pod zieleń naturalną.

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

- 1) 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, obowiązuje 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 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 tereny rowów melioracyjnych, w tym zakresie ustala się:
  - a) ochronę istniejących rowów melioracyjnych przed zanieczyszczeniem oraz zasypaniem.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 1) 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: Nie przewiduje się.
9. Dostępność komunikacyjna, parkingi:
  - 1) 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:
  - 1) Zakaz zabudowy obiektów budowlanych.
- 2) Na obszarze znajdują się tereny rowów melioracyjnych, w tym zakresie ustala się:
  - a) ochronę istniejących rowów melioracyjnych przed zanieczyszczeniem oraz zasypaniem.
12. Zasady obsługi inżynierskiej:
  - 1) Przez teren mogą przechodzić sieci podziemne i naziemne infrastruktury technicznej.
13. Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę.
- 1) Obowiązek ustalenia stawki pobieranej przez gminę przy sprzedaży nieruchomości nie dotyczy (plan nie zmienił funkcji terenu).

#### **KARTA TERENU 2.ZP**

1. Oznaczenie na rysunku planu: 2.ZP
2. Powierzchnia terenu: 0,5 ha
3. Przeznaczenie, funkcja terenu:
  - 1) Funkcja terenu: teren przeznaczony pod funkcję zieleni publicznej;
    - a) główna: pasy zieleni izolacyjnej niskiej.
4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:
  - 1) Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
  - 2) Teren znajduje się na obszarze Chronionego Krajobrazu j. Drużno, obowiązuje 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 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 tereny rowów melioracyjnych, w tym zakresie ustala się:
  - a) ochronę istniejących rowów melioracyjnych przed zanieczyszczeniem oraz zasypaniem.
- 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 1) 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:
  - 1) Teren stanowi przestrzeń publiczną.
  - 2) Dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych o raz reklam o wielkości maksymalnie do 4,0 m<sup>2</sup>.
- 8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:
  - 1) Zieleń trawiasta;
  - 2) Dopuszcza się ustawienie znaków drogowych.
- 9. Dostępność komunikacyjna, parkingi:
  - 1) Bezpośredni dostęp do terenu dla służb porządkowych z ulicy sąsiadującej.
- 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:
  - 1) Zakaz wszelkiej zabudowy.
- 12. Zasady obsługi inżynierskiej: Nie dotyczy.
- 13. Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę.
- 1) Obowiązek ustalenia stawki pobieranej przez gminę przy sprzedaży nieruchomości nie dotyczy (plan nie zmienił funkcji terenu).

#### KARTA TERENU PS

- 1. Oznaczenie na rysunku planu: 10.PS
- 2. Oznaczenie na rysunku planu: 0,1 ha
- 3. Przeznaczenie, funkcja:
  - 1) Teren urządzeń technicznych kanalizacji sanitarnej.
- 4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:
  - 1) Urządzenia pompowni ścieków.
- 5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości.
- 7. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:
  - 1) Przepompownia ścieków realizowana zgodnie z przepisami szczególnymi dot. urządzeń technicznych w celu przesyłania ścieków na oczyszczalnię.
- 8. Dostępność komunikacyjna, parkingi:
  - 1) Dostęp do terenu z ulicy dojazdowej lub wewnętrznej.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: Nie dotyczy.

10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) Według przepisów szczególnych.
- 2) Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń.

11. Zasady obsługi inżynierskiej:

- 1) Doprowadzenie i przesył ścieków.
- 2) Sieci i urządzenia energetyczne.

12. Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę.

- 1) Ustala się 1% stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości.

#### **KARTA TERENU E**

1. Oznaczenie na rysunku planu: 11.E

2. Powierzchnia terenu: 0,002 ha

3. Przeznaczenie, funkcja:

- 1) Teren urządzeń technicznych energetyki (trafostacja).

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

- 1) Zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości.

7. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

- 1) Stacja transformatorowa.
- 2) Urządzenia energetyczne przetwarzania przesyłu mocy.
- 3) Zgodnie z przepisami szczególnymi dot. urządzeń energetycznych.

8. Dostępność komunikacyjna, parkingi:

- 1) Dostęp do terenu z ulicy lokalnej.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania terenów oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: Nie dotyczy.

10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie zgodnych z przeznaczeniem.

11. Zasady obsługi inżynierskiej:

- 1) Linie elektroenergetyczne: doprowadzenie, przetwarzanie i przesył prądu.

12. Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę.

- 1) Ustala się 1% stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości.

#### **Komunikacja**

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

1) drogach publicznych – klasy dojazdowej (KDD),

2) ulicach wewnętrznych - prywatnych i gminnych (KDW).

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

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

4. Ustalenia dotyczące poszczególnych dróg:

1) 1KDD drogi klasy dojazdowej, należące do podstawowego układu komunikacyjnego obszaru opracowania oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDD. Obowiązują parametry jak niżej:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - min. 12,0 m,

b) szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi nie mniej jednak niż 5,5 m,

c) w pasie drogowym chodniki dla pieszych oraz min jednostronna ścieżka rowerowa, można łączyć ścieżkę rowerową z chodnikiem,

d) w pasie drogowym dopuszcza się miejsca postojowe w wyznaczonych miejscach.

2) 2KDD drogi klasy dojazdowej, uzupełniające podstawowy układ komunikacyjny obszaru opracowania oznaczone na rysunku planu symbolem 2KDD. Obowiązują parametry jak niżej:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10,0 m (dopuszcza się wykonanie dróg w istniejących granicach własności z możliwością wykonania dróg pieszo - jezdnych),

b) szerokości jezdni nie ustala się,

c) w pasie drogowym chodnik(i) dla pieszych,

d) w pasie drogowym dopuszcza się miejsca postojowe w wyznaczonych miejscach.

3) KDW drogi wewnętrzne, stanowiące połączenie podstawowego układu komunikacyjnego obszaru planu z terenami budowlanymi, do nich należą ulice oznaczone na rysunku planu symbolem KDW. Dla terenu ulic wewnętrznych obowiązuje:

a) szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w miarę możliwości terenowych nie mniej jednak niż 8,0 m, optymalnie 10 m.

b) szerokość jezdni dostosowana do przenoszonego obciążenia ruchem – min. 3,5 m dla ruchu jednostronnego lub dwustronnego z mijanką lub jezdnią pieszo - jezdna.

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

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

### **Infrastruktura techniczna**

§ 14. 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 przestrzeń 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 przeciwpożarowego,

3) włączenie projektowanej sieci do istniejącego układu wodociągowego w węzle z pozostawionym trójnikiem na istniejącym wodociągu.

2. Odprowadzanie ścieków odbywać się będzie do projektowanego układu kanalizacji sanitarnej (kierującej ścieki na istniejącą oczyszczalnię). Z uwagi na duże różnice terenu wskazuje się teren pod przepompownię ścieków oznaczony symbolem PS, skąd siecią tłoczną doprowadzać się będzie ścieki do istniejącego układu kanalizacyjnego włączonego do oczyszczalni ścieków w Elblągu. 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 niezanieczyszczonych 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) przebudowie istniejących napowietrznych linii energetycznych niskiego i średniego napięcia na linie kablowe,
- b) budowie nowych linii energetycznych kablowych niezbędnych do zaopatrzenia w energię elektryczną nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- c) budowie nowych stacji transformatorowych w miejscu oznaczonym na rysunku planu symbolem E.

2) Obowiązuje oświetlenie ulic lokalnych, dojazdowych oraz wewnętrznych, pieszych i pieszo - rowerowych.

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

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

5. W zakresie telekomunikacji:

1) Budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej polegającą na:

- a) przebudowie istniejących sieci,
- b) budowie nowych sieci telekomunikacyjnych,
- c) budowie sieci szerokopasmowej.

2) Infrastrukturą techniczną, o której mowa wyżej oraz urządzenia i budowle z nimi związane, należy lokalizować na terenach rolnych, 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 średniego ciśnienia.

3) Sieć gazową średniego ciśnienia należy realizować w liniach rozgraniczających dróg KDD.

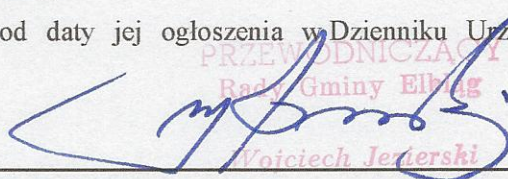
4) Zaopatrzenie budynków w gaz odbywać się będzie z sieci rozdzielczej, umieszczonych w drogach dojazdowych i wewnętrznych.

5) Dopuszcza się realizację sieci gazowej na terenach działek prywatnych, pod warunkiem otrzymania zgody właściciela terenu.

### **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 Jędrski

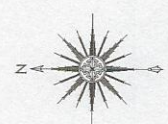
WYKRS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ELBLĄG



TERENY PLANU  
 REZERWACYJNE  
 W PRZEWIDZIANYM W TERMINIE POZNAJENIEM  
 CICHYM ORAZ KONTROLOWANIE PRZEZ BIURO, BRANŻO  
 NAWIĄZANIE DO SPECJALNEJ ICHOTNY PŁANÓW REZERWÓW BRANŻO  
 NAWIĄZANIE DO SPECJALNYCH OBRASACH ICHOTNY "REZERWÓW BRANŻO"

**MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**DLA FRAGMENTU TERENU OBRĘBU GEODEZYJNEGO NOWE POLE,**  
**GMINA ELBLĄG**  
 załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Rady Gminy Elbląg z dnia ..... 2011 r.  
 SKALA 1: 2000

POWIERZCHNIA PLANU 49,7 ha

**OZNACZENIA NA RYSUNKU PLANU**

- OZNACZENIA LINIOWE:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O TYM SAMYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
  - NIEPRZEKŁĄCZALNA LINIA ZABUDOWY
- FUNKCJA TERENU:**
- MN - FUNKCJA MIESZKANOWA JEDNORODZINNA
  - MNU - FUNKCJA MIESZKANOWO-USŁUGOWA
  - P/MN - FUNKCJA USŁUGOWO-MIESZKANOWA
  - RM - FUNKCJA ZAGRODOWA
  - Zn - ZIELEŃ NATURALNA
  - ZP - ZIELEŃ PUBLICZNA
- TERENY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**
- E - STACJA TRANSFORMATOROWA
  - IS - PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW
- ROWY MELIORACYJNE SKANALIZOWANE**
- TERENY KOMUNIKACJE:**
- KDW - DROGI WNIĘTRZNE
  - KDD - DROGI PUBLICZNE KLASY DOJAZDOWEJ
- INFORMACJE NIE STANOWIĄCE LISTAŁEK PLANU:**
- TERENY ZAGRODZONE POWODZIĄ
  - TEREN BEZ PRAWA ZABUDOWY (100 m od wód)
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA POZA OBRĘBEM PLANU NIE STANOWIĄCA LISTAŁEK
  - PROJENOWANE LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO



logop2.jpg	PRACOWNIA STUDIÓW ARCHITEKTONICZNYCH Kampania i Projektowanie Architektoniczne ul. Dąbrowskiego 10, 01-650 Elbląg, tel. 82 25 25 25
	MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU TERENU OBRĘBU GEODEZYJNEGO NOWE POLE, ELBLĄG
	PROJEKT
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr arch. Anna Talaga
PROJEKTANT	mgr inż. Dariusz Kowalski, mgr inż. Dariusz Kłopotowicz, arch. inż. inż. inż. Dariusz Kłopotowicz
ASYSTENT	mgr Waldemar Górski
OPR. PRZYRODNICZE	1:2000
SKALA	2011 r.
DATA	

**UWAGA:**  
 1. TEREN ZNAJDUJE SIĘ W OBRĘBIE  
 CHRONIONEGO KRAJOBRAZU  
 2. TEREN ZNAJDUJE SIĘ W OBRĘBIE  
 ZAGROZONYM POWODZIĄ

JEZIORO DRUŻNO

Rady Gminy Elbląg  
 Wojciech Kozłowski

**RADA GMINY  
ELBLĄG**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr X/65/2011

Rady Gminy Elbląg

z dnia 27 października 2011 r.

Zalacznik1.pdf

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Gminy Elbląg  
*Wojciech Jezierski*

**Załącznik graficzny do uchwały Rady Gminy Elbląg Nr X/65/2011 z dnia 27.10.2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Nowe Pole**



**Załącznik w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu 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.

**RADA GMINY  
ELBLĄG**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/65/2011

Rady Gminy Elbląg

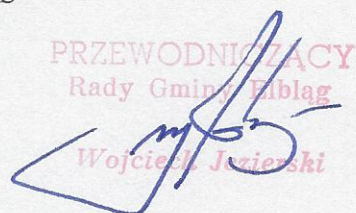
z dnia 27 października 2011 r.

**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).**

§ 1. Inwestycje z zakresu realizacji infrastruktury technicznej wynikającej z ustaleń miejscowego planu przestrzennego dla fragmentu geodezyjnego Nowe Pole nie obciążą budżetu gminy.

§ 2. 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.

§ 3. 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 gminie Elbląg sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Dokument jest dostępny w Urzędzie Gminy Elbląg.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Elbląg  
  
Wojciech Jezierski