

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1.1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd i zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd w obrębie Sząbruk.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z Uchwałą Nr XXXIX/429/2010 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 26 marca 2010 r, wyznaczonych na załączniku nr 2 do w/w uchwały oraz z oznaczeniami na rysunku planu.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 4) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN;
- 5) tereny usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem U+MN;
- 6) teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 7) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 9) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem KX;
- 10) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 5 uchwały;
- 11) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 6 uchwały;
- 12) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - § 7 uchwały;
- 13) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - § 8 uchwały;
- 14) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - § 9 uchwały;
- 15) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 10 uchwały;
- 16) zasady i warunki podziału nieruchomości - § 11 uchwały;
- 17) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania - § 12 uchwały;
- 18) przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, - § 13 uchwały;
- 19) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - § 14 uchwały;
- 20) określenie inwestycji celu publicznego - § 15 uchwały;

- 21) określenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy - § 16 uchwały.

§ 3. 1. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako obowiązujący i ściśle określony:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego;
- 5) granica terenu objętego planem.

2. Linie wewnętrznego podziału, wskazują możliwość oraz zasadę podziału i obowiązują w zakresie ilustracji cech geometrycznych podziału i zasad ustalonych w rozdziale II uchwały.

3. Istniejące sieci infrastruktury technicznej, istniejące rurociągi melioracyjne, pasy techniczne linii elektroenergetycznych, oraz zasięg terenów o złożonych i skomplikowanych warunkach gruntowych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych wrysowano informacyjnie.

4. Przebieg projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej i projektowany wodociąg, wrysowany na rysunku planu, nie jest obligatoryjny i może być zmieniony na etapie projektu budowlanego.

5. Przebieg ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu jako ciągi piesze o przebiegu orientacyjnym, nie jest obligatoryjny i może być zmieniany stosownie do potrzeb.

§ 4. Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Gietrzwałd o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) powierzchni terenu biologicznie czynnej, wysokości zabudowy - należy przyjąć definicje zawarte w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki, bez konieczności zabudowy całego terenu; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii o więcej niż: okapy i gzymsy – 0,5 m, balkony, loggie i wykusze – 1,5 m, schody zewnętrzne, rampy i pochylnie - 2,0 m;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której należy sytuować odpowiednią elewację budynku o funkcji zgodnej z podstawowym przeznaczeniem terenu; żaden z elementów elewacji nie może przekroczyć obowiązującej linii zabudowy o więcej niż: okapy i gzymsy – 0,5 m, balkony, loggie i wykusze – 1,5 m, schody zewnętrzne 2,0 m; na obowiązującej linii zabudowy należy sytuować min. 70% długości rzutu odpowiedniej elewacji budynku, 30% rzutu odpowiedniej elewacji budynku może być cofnięta w głąb działki;
- 5) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie wymagają postępowania w zakresie oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) prostych, złożonych bądź skomplikowanych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 7) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem;
- 8) jednostce mieszkaniowej - należy przez to rozumieć teren lokalizacji budynku lub zespołu budynków wielorodzinnych wraz z niezbędnymi dla jego funkcjonowania urządzeniami wymaganymi przepisami prawa budowlanego i ustaleniami planu;
- 9) reklamie - należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą wizualny przekaz informacyjno-reklamowy o produkcie, obiekcie lub usłudze;

- 10) szyldzie - należy przez to rozumieć jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo i nazwę firmy, informacje o rodzaju prowadzonej działalności i dane adresowe;
- 11) znaku informacyjnym – należy przez to rozumieć obiekt komunikacji wizualnej o funkcji informującej lub ostrzegawczej.

ROZDZIAŁ II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W granicach opracowania planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji.
-
2. Od strony dróg publicznych i wewnętrznych stosować ogrodzenia nie wyższe niż 1,60 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, metal itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych na całej długości oraz prefabrykowanych żelbetowych.
3. Zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Cały obszar objęty planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki. Obowiązują przepisy o ochronie przyrody oraz stosowne rozporządzenie.

2. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć w następujących wysokościach:

- a) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (symbol na rysunku planu MN) i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (symbol na rysunku planu MW) - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- b) dla terenów przeznaczonych pod usługi nieuciążliwe z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (symbol na rysunku planu (U+MN) - jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- c) dla terenów przeznaczonych pod zieleni urządzoną (symbol na rysunku planu ZP) – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,

stosownie do przepisów o ochronie środowiska

3. Ustala się następujące zakazy:

- a) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
- b) zakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy wysokoemisyjnych systemów grzewczych, wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych;
- c) zakaz realizacji przedsięwzięć zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- d) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.
- e) zakaz zmiany stosunków wodnych.

4. Ustala się następujące nakazy:

- a) gromadzenie odpadów stałych w granicach działki własnej zgodnie z zasadami określonymi w gminnym planie gospodarki odpadami; nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej.
- b) projektowana zabudowa musi być podłączona do sieci kanalizacji sanitarnej.

5. Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, niszczenie siedlisk i ostoi dziko występujących zwierząt objętych ochroną gatunkową wymaga uzyskania zezwolenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty chronione lub wymagające ochrony.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowi teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem 7ZP. Wskazany teren musi być zagospodarowany w sposób umożliwiający wypoczynek codzienny mieszkańcom osiedla. Szczegółowe zasady zagospodarowania w/w terenu elementarnego zawarte są w rozdziale III uchwały.

2. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania reklam za wyjątkiem nośników reklamujących finansowanie inwestycji ze środków Unii Europejskiej.

3. Zezwala się na zastosowanie znaków informacyjnych i szyldów na następujących zasadach:

- a) powierzchnia płaszczyzny ekspozycyjnej -- do 1,50 m² włącznie, przy czym powierzchni dwustronnych nie sumuje się, traktując je jak znaki dwustronne,
- b) znaki i szyldy wolnostojące: wysokość od poziomu terenu – do 3,0 m, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną,
- c) znaki i szyldy na obiektach: wysokość od poziomu terenu - do 3,0 m, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną, nie wyżej jednak niż poziom okapu lub gzymsu danego obiektu.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

1. Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

2. Na obszarze objętym planem występują tereny, które mogą być zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oznaczone na rysunku planu. Tereny te należy zagospodarować zielenią silnie ukorzeniającą się i zapewnić swobodny odpływ wody. Ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych w tej części terenu, za wyjątkiem obiektów wymienionych w § 10, ust.2 lit. n).

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

- a) powiązanie z układem nadrzędnym, z drogą powiatową poprzez drogę publiczną gminną;
- b) obsługa komunikacyjna działek z drogi gminnej i dróg wewnętrznych;
- c) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję, za wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15MW, dla którego parkingi mogą być lokalizowane również w pasie drogowym drogi wewnętrznej 14KDW;
- d) ilość miejsc postojowych na parkingach i w garażach programować wg następujących wskaźników:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić minimalnie 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie przy czym miejsce w garażu i na podjeździe do garażu należy uznać jako miejsce postojowe;
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić 1,1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
 - dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lub 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych lub użytkowników w zależności od specyfiki usług.
- e) klasyfikacja i parametry dróg:

Symbol na rysunku planu	Klasyfikacja funkcjonalna	Klasyfikacja techniczna	min. szerokość w liniach rozgraniczających
-------------------------	---------------------------	-------------------------	--

1KDW, 2KDW	droga wewnętrzna	-	10,00 m
3KDW, 4KDW	droga wewnętrzna zakończona placem manewrowo-zwrotnym	-	10,00 m
5KDW	droga wewnętrzna		5,00 m
6KX, 7KX	ciąg pieszy	-	3,00 m
8KDW	droga wewnętrzna	-	5,00 m
9KDW	droga wewnętrzna	-	8,00 m
10KDW	droga wewnętrzna		12 m
11KDW	droga wewnętrzna zakończona placem manewrowo-zwrotnym	-	8,00 m
12KDW, 13KDW	droga wewnętrzna	-	8,00 m
14KDW	droga wewnętrzna		12,00 m
15KX	ciąg pieszy		4,00 m
16KDW	droga wewnętrzna gminna	-	Pas terenu na poszerzenie istniejącej drogi gminnej do szerokości 10 m w liniach rozgraniczających

2. W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

- a) odprowadzanie ścieków do istniejącej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; w obrębie opracowania przebiega kolektor kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej $\varnothing$ 150 mm, do którego przewiduje się odprowadzić ścieki z obszaru planu do systemu kanalizacji sanitarnej Sząbruk; projektowane przepompownie zbiorcze należy zrealizować jako zbiornikowe w technologii bezskratkowej z pompami zatapialnymi; dopuszcza się zamiennie zastosowanie tłoczni; dopuszcza się zmianę lokalizacji zbiorczych przepompowni ścieków wynikającą z uwarunkowań gruntowo-wodnych lub obliczeń hydraulicznych;
- b) zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej; przewiduje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej w obrębie opracowania sieci wodociągowej $\varnothing$ 90 zaopatrywanej z ujęcia Sząbruk; projektuje się zaopatrzenie w wodę całej projektowanej zabudowy siecią wodociagową rozdzielczą częściowo spierścieniowaną, w dużym stopniu rozgałęzioną; na sieci przewiduje się hydranty p-poż.;
- c) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, zgodnie z § 6 ust. 3 lit. b;
- d) zaopatrzenie w gaz –możliwość gazyfikacji na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej w przypadku uzyskania odpowiednich wskaźników opłacalności ekonomicznej dla operatora sieci gazowej;
- e) w przypadku wybudowania sieci gazowej należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie właściwych przepisów;
- f) odprowadzenie wód opadowych na teren nieutwardzony w granicach własnej działki, bez szkody dla gruntów sąsiednich; wody opadowe z dróg i placów utwardzonych, w tym na terenach zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, należy odprowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, po uzyskaniu stosownych pozwoleń;
- g) cały teren objęty planem znajduje się w zasięgu terenów zmeliorowanych; na rysunku planu wniesiono główny rurociąg melioracyjny, zamierzony geodezyjnie, odprowadzający wody także spoza terenu opracowania oraz główne ciągi drenarskie wysowane na podstawie materiałów Zarządu Melioracji, których przebieg należy traktować jako orientacyjny; przy opracowywaniu projektów budowlanych należy wykonać szczegółową inwentaryzację istniejącego drenażu rolniczego w obrębie działki; ustala się nakaz zachowania istniejącego drenażu rolniczego i jego drożności. Dopuszcza się częściową przebudowę istniejącego drenażu melioracyjnego w przypadku kolizji z miejscem lokalizacji budynku wyznaczonym w planie lub w wypadku uszkodzenia drenów w trakcie realizacji. Przebudowa ta lub odbudowa nie może powodować zmiany stosunków wodnych;
- h) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci; rozprzewodzenie energii elektrycznej liniami nn kablowymi prowadzonymi w pasach drogowych do projektowanych budynków przez szafki kablowe – pomiarowe; przyłączanie odbiorców do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie zgodnie z zasadami Prawa energetycznego;

- i) przystąpienie do budowy sieci elektroenergetycznych będzie mogło nastąpić wyłącznie w przypadku wykonania docelowej niwelacji terenu w obrębie projektowanych urządzeń elektroenergetycznych;
-
- j) na obszarze objętym planem zlokalizowane są linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia SN 15kV i niskiego napięcia nn 0,4 kV. Istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne należy przystosować w zakresie obostrzeń i uziemień do obowiązujących norm i przepisów;.
- k) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, urządzenia stanowisk pracy i składowania materiałów budowlanych w odległości mniejszej niż 5,00 m od skrajnego przewodu linii 15 kV;
- l) linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne z rozprowadzeniem na terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne;
-
- m) przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami;
- n) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi;
- o) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz zieleń urządzoną i na terenach rolnych, jeżeli będzie to wynikać ze względów technicznych;
- p) w przypadku kolizji istniejących sieci z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami na warunkach i w uzgodnieniu z dysponentem sieci;
- q) na etapie projektu budowlanego należy uzyskać warunki techniczne od dysponentów sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

• § 11. Zasady i warunki podziału nieruchomości

1. Ustala się następujące parametry działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej:

- - minimalna powierzchnia działki – 1000 m²
 -
 - minimalna szerokość frontu działki – 20,00 m
-

2. Zasady podziału terenu elementarnego przeznaczonego po zabudowę wielorodzinną (symbol na rysunku planu MW) zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla tego terenu w rozdziale III uchwały.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania

1. Teren objęty planem, do czasu jego zagospodarowania zgodnego z ustalonym przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.

2. Zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy.

ROZDZIAŁ III

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 13. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
1ZN	1. Przeznaczenie: zieleń nieurządzona. 2. Zasady zagospodarowania terenu Teren elementarny stanowi pas o szerokości 10,00 m przylegający do terenu kolejowego. Obowiązują przepisy odrębne dotyczące wymagań w zakresie zagospodarowania terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowych m.in.:

	a) zakaz sytuowania budynków i budowli, za wyjątkiem budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy; b) zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego; c) zakaz wykonywania robót ziemnych w odległości mniejszej niż 4,00 m od granicy obszaru kolejowego, za wyjątkiem robót ziemnych związanym z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej; d) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4,00 m do 20,00 m od granicy terenu kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury; e) na terenie występują urządzenia melioracyjne; obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust 2 lit g).
2U+MN	1. Przeznaczenie: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej. W ramach ustalonego przeznaczenia należy lokalizować usługi służące codziennej obsłudze mieszkańców takie jak: handel, gastronomia, usługi rzemieślnicze, usługi oświaty. 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu a) na jednej działce można lokalizować jeden budynek usługowy i jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, w którym znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny oraz budynki garażowe i gospodarcze związane z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu; dopuszcza się budynki mieszkalno-usługowe. b) dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch połączonych działkach; w takim przypadku zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej. c) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych, garażowych lub łączących obie funkcje na wspólnej granicy z sąsiednią działką budowlaną po warunkiem, że będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku na sąsiedniej działce. d) na terenie występują urządzenia melioracyjne; obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust 2 lit g). e) parametry budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych: - wysokość max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, poziom posadowienia parteru maksymalnie 0.50 m powyżej urządzonego poziomu terenu; jeżeli w obrębie rzutu budynku występują różnice wysokości poziomu terenu, należy przyjąć poziom posadowienia parteru maksymalnie 0.50 m od strony wyższej i 1,20 m od strony niższej urządzonego poziomu terenu; - dachy strome dwu lub wielopołaciowe; kąt nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą fałdową, gontem bitumicznym w odcieniach czerwieni; d) parametry budynków usługowych, gospodarczych i garażowych ewentualnie łączących wymienione funkcje: - wysokość jedna kondygnacja użytkowa nadziemna; - dachy strome dwu lub wielopołaciowe; kąt nachylenia połaci dachowych $20^{\circ} \div 40^{\circ}$; pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą fałdową, gontem bitumicznym w odcieniach czerwieni; e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki. f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 40% powierzchni działki. g) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno. 3. Wykonywanie robót ziemnych w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą działki od strony terenu kolejowego (w odległości do 20,00 m od granicy terenu kolejowego)

	powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury kolejowej. 4. W części terenu elementarnego występują złożone warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Są to niższe partie terenów wysoczyznowych z możliwością występowania płytkich wód gruntowych. W przypadku sytuowania budynku w tej części terenu, na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – inżynierskiej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.
3MN	1. Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca. 2. W ramach przeznaczenia podstawowego można realizować budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, w którym znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny i ewentualnie jeden lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu a) na jednej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek garażowy lub gospodarczy lub łączący obie wymienione funkcje. b) dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch połączonych działkach. W takim przypadku zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej. c) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych, garażowych lub łączących obie funkcje na wspólnej granicy z sąsiednią działką budowlaną po warunkiem, że będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku na sąsiedniej działce. d) na terenie występują urządzenia melioracyjne; obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust 2 lit g). e) parametry budynków mieszkalnych: - wysokość budynków max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; poziom posadowienia parteru maksymalnie 0.50 m powyżej urządzonego poziomu terenu; jeżeli w obrębie rzutu budynku występują różnice wysokości poziomu terenu, należy przyjąć poziom posadowienia parteru maksymalnie 0.50 m od strony wyższej i 1,20 m od strony niższej urządzonego poziomu terenu. - dachy strome dwu lub wielopołaciowe; kąt nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} + 45^{\circ}$; pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą fałdową, gontem bitumicznym w odcieniach czerwieni. f) parametry budynków gospodarczych i garażowych ewentualnie łączących wymienione funkcje: - wysokość jedna kondygnacja użytkowa nadziemna; - dachy strome dwu lub wielopołaciowe; kąt nachylenia połaci dachowych $20^{\circ} + 40^{\circ}$; pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą fałdową, gontem bitumicznym w odcieniach czerwieni. e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki. f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60% powierzchni działki. g) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno. 4. W części terenu elementarnego występują złożone warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Są to niższe partie terenów wysoczyznowych z możliwością występowania płytkich wód gruntowych. W przypadku sytuowania budynku w tej części terenu, na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – inżynierskiej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.
4MN	1. Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca. 2. W ramach przeznaczenia podstawowego można realizować budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, w którym znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny i ewentualnie jeden lokal użytkowy

	o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu a) na jednej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek garażowy lub gospodarczy lub łączący obie wymienione funkcje. b) na obowiązującej linii zabudowy należy lokalizować odpowiednią ścianę budynku mieszkalnego. c) dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch połączonych działkach. W takim przypadku zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej. d) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych, garażowych lub łączących obie funkcje na wspólnej granicy z sąsiednią działką budowlaną po warunkiem, że będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku na sąsiedniej działce. e) na terenie występują urządzenia melioracyjne; obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust 2 lit g). f) parametry budynków mieszkalnych: - wysokość budynków max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,50 m powyżej urządzonego poziomu terenu; jeżeli w obrębie rzutu budynku występują różnice wysokości poziomu terenu, należy przyjąć poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,50 m od strony wyższej i 1,20 m od strony niższej urządzonego poziomu terenu. - dachy strome dwu lub wielopołaciowe; kąt nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą fałdową, gontem bitumicznym w odcieniach czerwieni; g) parametry budynków gospodarczych i garażowych ewentualnie łączących wymienione funkcje: - wysokość jedna kondygnacja użytkowa nadziemna; - dachy strome dwu lub wielopołaciowe; kąt nachylenia połaci dachowych $20^{\circ} \div 40^{\circ}$; pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą fałdową, gontem bitumicznym w odcieniach czerwieni. h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki. i) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60% powierzchni działki. j) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno. 4. W części terenu elementarnego występują złożone warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Są to niższe partie terenów wysoczyznowych z możliwością występowania płytkich wód gruntowych. W przypadku sytuowania budynku w tej części terenu, na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – inżynierskiej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.
5MN	1. Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca. 2. W ramach przeznaczenia podstawowego można realizować budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, w którym znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny i ewentualnie jeden lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu a) na jednej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek garażowy lub gospodarczy lub łączący obie wymienione funkcje. b) dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch połączonych działkach. W takim przypadku zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej.

	c) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych, garażowych lub łączących obie funkcje na wspólnej granicy z sąsiednią działką budowlaną po warunkiem, że będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku na sąsiedniej działce. d) na terenie występują urządzenia melioracyjne; obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust 2 lit g). e) parametry budynków mieszkalnych: - wysokość budynków max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,50 m powyżej urządzonego poziomu terenu; jeżeli w obrębie rzutu budynku występują różnice wysokości poziomu terenu, należy przyjąć poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,50 m od strony wyższej i 1,20 m od strony niższej urządzonego poziomu terenu. - dachy strome dwu lub wielopołaciowe; kąt nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszana ew. blachą fałdową, gontem bitumicznym w odcieniach czerwieni; f) parametry budynków gospodarczych i garażowych ewentualnie łączących wymienione funkcje: - wysokość jedna kondygnacja użytkowa nadziemna; - dachy strome dwu lub wielopołaciowe; kąt nachylenia połaci dachowych $20^{\circ} \div 40^{\circ}$; pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszana ew. blachą fałdową, gontem bitumicznym w odcieniach czerwieni. g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki. h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60% powierzchni działki. i) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno. 4. W części terenu elementarnego występują złożone warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Są to niższe partie terenów wysoczyznowych z możliwością występowania płytkich wód gruntowych. W przypadku sytuowania budynku w tej części terenu, na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – inżynierskiej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.
6MN	1. Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca. 2. W ramach przeznaczenia podstawowego można realizować budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, w którym znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny i ewentualnie jeden lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu a) na jednej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek garażowy lub gospodarczy lub łączący obie wymienione funkcje. b) dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch połączonych działkach. W takim przypadku zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej. c) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych, garażowych lub łączących obie funkcje na wspólnej granicy z sąsiednią działką budowlaną po warunkiem, że będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku na sąsiedniej działce. d) na terenie występują urządzenia melioracyjne; obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust 2 lit g). e) budynki mieszkalne lokalizować kalenicą równoległą do drogi wewnętrznej 4KDW za wyjątkiem działki usytuowanej na zakończeniu sięgacza, dla której kierunku kalenicy nie ustala się. f) parametry budynków mieszkalnych: - wysokość budynków max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

	poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,50 m powyżej urządzonego poziomu terenu; jeżeli w obrębie rzutu budynku występują różnice wysokości poziomu terenu, należy przyjąć poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,50 m od strony wyższej i 1,20 m od strony niższej urządzonego poziomu terenu. - dachy strome dwu lub wielopołaciowe; kąt nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą fałdową, gontem bitumicznym w odcieniach czerwieni; g) parametry budynków gospodarczych i garażowych ewentualnie łączących wymienione funkcje: - wysokość jedna kondygnacja użytkowa nadziemna; - dachy strome dwu lub wielopołaciowe; kąt nachylenia połaci dachowych $20^{\circ} \div 40^{\circ}$; pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą fałdową, gontem bitumicznym w odcieniach czerwieni. h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki. i) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60% powierzchni działki. j) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno.
7ZP	1. Przeznaczenie: zieleń urządzona, publiczna. 2. Zasady zagospodarowania terenu a) na terenie występują urządzenia melioracyjne; obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust 2 lit g). b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, ścieżek pieszych, placów zabaw dla dzieci oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej; c) ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli, za wyjątkiem obiektów i urządzeń wymienionych w pkt a) oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w § 10 ust 2 lit. k).
8MN	1. Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca. 2. W ramach przeznaczenia podstawowego można realizować budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, w którym znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny i ewentualnie jeden lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu a) na jednej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek garażowy lub gospodarczy lub łączący obie wymienione funkcje. b) dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch połączonych działkach. W takim przypadku zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej. c) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych, garażowych lub łączących obie funkcje na wspólnej granicy z sąsiednią działką budowlaną po warunkiem, że będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku na sąsiedniej działce. d) na terenie występują urządzenia melioracyjne; obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust 2 lit g). e) parametry budynków mieszkalnych: - wysokość budynków max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,50 m powyżej urządzonego poziomu terenu; jeżeli w obrębie rzutu budynku występują różnice wysokości poziomu terenu, należy przyjąć poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,50 m od strony wyższej i 1,20 m od strony niższej urządzonego poziomu terenu. - dachy strome dwu lub wielopołaciowe; kąt nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą fałdową, gontem bitumicznym w odcieniach

	czerwieni; f) parametry budynków gospodarczych i garażowych ewentualnie łączących wymienione funkcje: - wysokość jedna kondygnacja użytkowa nadziemna; - dachy strome dwu lub wielopołaciowe; kąt nachylenia połaci dachowych $20^{\circ} \div 40^{\circ}$; pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą fałdową, gontem bitumicznym w odcieniach czerwieni. g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki. h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60% powierzchni działki. i) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno.
10 Ti	1. Przeznaczenie: infrastruktura techniczna 2. Zasady zagospodarowania terenu a) teren elementarny stanowi trasę przebiegu istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV. b) obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2 lit. j), k) uchwały. c) na terenie występują urządzenia melioracyjne; obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust 2 lit g
9MN, 11MN	1. Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca. 2. W ramach przeznaczenia podstawowego można realizować budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, w którym znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny i ewentualnie jeden lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu a) na jednej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek garażowy lub gospodarczy lub łączący obie wymienione funkcje. b) dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch połączonych działkach. W takim przypadku zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej. c) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych, garażowych lub łączących obie funkcje na wspólnej granicy z sąsiednią działką budowlaną po warunkiem, że będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku na sąsiedniej działce. d) na terenie występują urządzenia melioracyjne; obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust 2 lit g). e) parametry budynków mieszkalnych: - wysokość budynków max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,50 m powyżej urządzonego poziomu terenu; jeżeli w obrębie rzutu budynku występują różnice wysokości poziomu terenu, należy przyjąć poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,50 m od strony wyższej i 1,20 m od strony niższej urządzonego poziomu terenu. - dachy strome dwu lub wielopołaciowe; kąt nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą fałdową, gontem bitumicznym w odcieniach czerwieni; f) parametry budynków gospodarczych i garażowych ewentualnie łączących wymienione funkcje: - wysokość jedna kondygnacja użytkowa nadziemna; - dachy strome dwu lub wielopołaciowe; kąt nachylenia połaci dachowych $20^{\circ} \div 40^{\circ}$; pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą fałdową, gontem bitumicznym w odcieniach czerwieni.

	g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki. h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60% powierzchni działki. i) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno.
12,MN, 13MN	1. Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca. 2. W ramach przeznaczenia podstawowego można realizować budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, w którym znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny i ewentualnie jeden lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu a) na jednej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek garażowy lub gospodarczy lub łączący obie wymienione funkcje. b) dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch połączonych działkach; w takim przypadku zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej. c) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych, garażowych lub łączących obie funkcje na wspólnej granicy z sąsiednią działką budowlaną po warunkiem, że będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku na sąsiedniej działce. d) na terenie występują urządzenia melioracyjne; obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust 2 lit g). e) budynki mieszkalne lokalizować kalenicą równoległą do dróg wewnętrznych odpowiednio 11KDW i 12KDW za wyjątkiem działki usytuowanej na zakończeniu sięgacza, dla której kierunku kalenicy nie ustala się. f) parametry budynków mieszkalnych: - wysokość budynków max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,50 m powyżej urządzonego poziomu terenu; jeżeli w obrębie rzutu budynku występują różnice wysokości poziomu terenu, należy przyjąć poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,50 m od strony wyższej i 1,20 m od strony niższej urządzonego poziomu terenu. - dachy strome dwu lub wielopołaciowe; kąt nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą fałdową, gontem bitumicznym w odcieniach czerwieni; g) parametry budynków gospodarczych i garażowych ewentualnie łączących wymienione funkcje: - wysokość jedna kondygnacja użytkowa nadziemna; - dachy strome dwu lub wielopołaciowe; kąt nachylenia połaci dachowych $20^{\circ} \div 40^{\circ}$; pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą fałdową, gontem bitumicznym w odcieniach czerwieni. h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki. i) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60% powierzchni działki. j) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno.
14MN	1. Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca. 2. W ramach przeznaczenia podstawowego można realizować budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, w którym znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny i ewentualnie jeden lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu a) na jednej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek garażowy

	lub gospodarczy lub łączący obie wymienione funkcje. b) na obowiązującej linii zabudowy należy lokalizować odpowiednią ścianę budynku mieszkalnego. c) dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch połączonych działkach. W takim przypadku zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej. d) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych, garażowych lub łączących obie funkcje na wspólnej granicy z sąsiednią działką budowlaną po warunkiem, że będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku na sąsiedniej działce. e) na terenie występują urządzenia melioracyjne; obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust 2 lit g). f) parametry budynków mieszkalnych: - wysokość budynków max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,50 m powyżej urządzonego poziomu terenu; jeżeli w obrębie rzutu budynku występują różnice wysokości poziomu terenu, należy przyjąć poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,50 m od strony wyższej i 1,20 m od strony niższej urządzonego poziomu terenu. - dachy strome dwu lub wielopołaciowe; kąt nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą fałdową, gontem bitumicznym w odcieniach czerwieni; g) parametry budynków gospodarczych i garażowych ewentualnie łączących wymienione funkcje: - wysokość jedna kondygnacja użytkowa nadziemna; - dachy strome dwu lub wielopołaciowe; kąt nachylenia połaci dachowych $20^{\circ} \div 40^{\circ}$; pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą fałdową, gontem bitumicznym w odcieniach czerwieni. h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki; i) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60% powierzchni działki; j) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno. 4. W części terenu elementarnego występują złożone warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Są to niższe partie terenów wysoczyznowych z możliwością występowania płytkich wód gruntowych. W przypadku sytuowania budynku w tej części terenu, na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – inżynierskiej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.
15MW	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu • a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8 liczona jako stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych w obrysie zewnętrznym murów do powierzchni terenu elementarnego lub, jeśli teren elementarny zostanie podzielony na poszczególne jednostki mieszkaniowe, do powierzchni tej jednostki • b) na terenie występują urządzenia melioracyjne; obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust 2 lit g). • c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30 % powierzchni terenu elementarnego lub powierzchni jednostki mieszkaniowej • d) wysokość budynków mieszkalnych max. trzy kondygnacje nadziemne, trzecia w poddaszu użytkowym. • e) dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ kryte dachówką ceramiczną lub

	blaszaną ew. blachą fałdową, gontem bitumicznym w odcieniach czerwieni. • f) zakazuje się sytuowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych za wyjątkiem obiektów związanych z infrastrukturą techniczną. • g) usługi należy realizować jako wbudowane w partery budynków mieszkaniowych. • h) w obrębie jednej jednostki mieszkaniowej, wydzielonej wg pkt. 3, zabudowa musi mieć jednolity charakter pod względem kolorystyki i zastosowanych materiałów wykończenia zewnętrznego, oraz obowiązuje stosowanie dachów o jednakowych pochyłościach i jednakowym pokryciu. • 3. Zasady i warunki podziału nieruchomości • • Teren elementarny może być podzielony na maksymalnie dwie odrębne jednostki mieszkaniowe z zachowaniem warunku, że uzyskana po podziale działka budowlana będzie miała dostęp do drogi publicznej, a wielkość i gabaryty działki będą umożliwiały: • - wykonanie prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków, - wykonanie miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie, - wydzielenie miejsc do gromadzenia odpadów, - przyłączenie do sieci infrastruktury technicznej, - wydzielenie placów zabaw dla dzieci.
16Ti, 17Ti, 18Ti	1. Przeznaczenie: infrastruktura techniczna – projektowane przepompownie ścieków. • 2. Zasady zagospodarowania terenu: • a) teren wokół przepompowni zagospodarować zielenią niską. b) na terenie występują urządzenia melioracyjne; obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust 2 lit g).
19R	1. Przeznaczenie podstawowe: teren rolny. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. Zasady zagospodarowania terenu • a) teren pozostaje w użytkowaniu rolniczym. • b) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w § 10 ust 2 lit. k). • c) na terenie występują urządzenia melioracyjne; obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust 2 lit g).
20WS	1. Przeznaczenie: wody powierzchniowe • 2. Zasady zagospodarowania terenu • a) istniejący rów stanowiący element systemu melioracyjnego do zachowania w stanie drożnym. • b) należy otoczyć trwałą zielenią oraz chronić przed spływem zanieczyszczeń.
1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW	1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna. • 2. Klasyfikacja i parametry wg § 10 ust. 1 lit. e). • 3. Na terenach elementarnych występują urządzenia melioracyjne; obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust 2 lit g). • 4. W części terenów elementarnych występują złożone i skomplikowane warunki gruntowe. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub

	geologiczno – inżynierskiej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.
6KX, 7KX	• 1. Przeznaczenie: ciąg pieszy • 2. Parametry wg § 10 ust. 1 lit. e). • 3. Na terenach elementarnych występują urządzenia melioracyjne; obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust 2 lit g).
8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW	• 1. Przeznaczenie: droga wewnętrzna. • 2. Parametry wg § 10 ust. 1 lit. e). • 3. Na terenach elementarnych występują urządzenia melioracyjne; obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust 2 lit g).
15KX	• 1. Przeznaczenie podstawowe: komunikacja piesza. • 2. Parametry wg § 10 ust 1 lit. e). • 3. Na terenie występują urządzenia melioracyjne; obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust 2 lit g).
16KDW	• 1. Przeznaczenie: droga wewnętrzna • 2. Parametry wg § 10 ust. 1 lit. e). • 3. Na terenie występują urządzenia melioracyjne; obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust 2 lit g).

ROZDZIAŁ IV

Przepisy końcowe

§ 14. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w następujących wysokościach:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
2U+M, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 9MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MW	25 %
7ZP, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KX, 7KX, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KX, 16KDW	1%
1ZN, 10Ti, 16Ti, 17Ti, 18Ti, 19R, 20WS	1%

§ 15. W granicach opracowania planu inwestycjami celu publicznego w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

§ 16. W granicach planu inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy są sieć wodociągowa i kanalizacyjna.

§ 17. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd

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