

## UCHWAŁA NR XXXVIII/424/2009

Rady Miejskiej w Nidzicy  
z dnia 28 maja 2009 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi - Wikno, Jabłonka, Natać Wielka,  
Natać Mała gmina Nidzica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 nr 142 poz. 1591, zmiany: Dz. U. z 2002 Nr 23 poz 220, Nr 62 poz 558, Nr 113 poz 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz 1806, z 2003 Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 Nr 102 poz.1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005 Nr 172 poz 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 Nr 17 poz. 128, z 2007 Nr 173 poz. 1218, z 2008 Nr180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458) oraz art. 20 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 Nr 80 poz. 717, z 2004 Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 Nr 113 poz 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 Nr 45 poz 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 Nr 127 poz 880, z 2008 Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz 1237, Nr 220 poz. 1413), w wykonaniu uchwały Nr XVI/200/04 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 26 lutego 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wikno, Jabłonka, Natać Wielka, Natać Mała gmina Nidzica. oraz po stwierdzeniu zgodności z uchwałą nr XXIV/226/2000 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 16.06.2000r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Nidzica” Rada Miejska w Nidzicy uchwała co następuje:

### Rozdział 1

#### Przepisy ogólne

##### § 1.

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nidzica” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi: Wikno, Jabłonka, Natać Mała i Natać Wielka (o łącznej powierzchni około 515 ha) w gminie Nidzica.
2. Granice terenu objętego planem:
  - 1) wzdłuż brzegu jeziora Omulew od siedziby leśniczówki Wikno do plaży gminnej we wsi Natać Mała;
  - 2) od okolic siedziby leśniczówki Wikno do drogi powiatowej nr 26778 relacji Napiwoda-Czarny Piec i dalej wzdłuż tej drogi do granicy lasu i wsi Wikno;
  - 3) od drogi wzdłuż granicy lasu do suchego rowu przeciwczołgowego i dalej wzdłuż tego rowu, przy czym obejmuje dwie działki niezalesione po jego zachodniej stronie;
  - 4) od skrzyżowania drogi leśnej prowadzącej z Jabłonki z rowem przeciwczołgowym wzdłuż granicy kompleksu leśnego obejmuje obszar łąk w otoczeniu rowu melioracyjnego wraz z dwoma siedliskami rolnymi położonymi pośród lasu;
  - 5) od gospodarstwa śródleśnego granica biegnie po północnej stronie rowu melioracyjnego w kierunku jeziora Omulew do granicy kompleksu leśnego;
  - 6) wzdłuż granicy lasu i nieużytków położonych w części południowej i zachodniej wsi Jabłonka;
  - 7) od okolic styku lasu z drogą prowadzącą nad jezioro Strykówko prowadzi dalej wzdłuż granicy łąk i kompleksu lasu wsi Natać Wielka, (przy czym kilka działek leśnych znajduje się w granicy opracowania) do gospodarstwa rolnego położonego na skraju Nataci Wielkiej z dala od zabudowań wsi;
  - 8) granica biegnie dalej głównie wzdłuż suchego rowu przeciwczołgowego przez grunty leśne do drogi prowadzącej z Nataci Wielkiej w kierunku wsi Dąb i dalej wzdłuż granicy kompleksu lasu aż do drogi powiatowej;
  - 9) po północnej stronie dróg powiatowych nr 26778 relacji Czarny Piec-Napiwoda nr 26779 relacji Zimna Woda-Natać Wielka obejmując obszar zabudowań dwóch gospodarstw rolnych położonych pomiędzy Natacią Wielką i Małą;
  - 10) pomiędzy tymi gospodarstwami i wsią Natać Mała granica skręca w las i obejmuje obszar śródleśnej łąki, po czym skręca wzdłuż drogi gruntowej w kierunku wsi;
  - 11) w kierunku południowym granica planu skręca wzdłuż drogi leśnej i obejmuje obszar osiedla domków letniskowych położonych na skraju południowym Nataci Malej, po czym skręca w kierunku brzegu jeziora Omulew i nie obejmuje terenu byłego ośrodka wypoczynkowego.

##### § 2.

1. Integralną częścią uchwały jest :
  - 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:2.000;
  - 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:5.000, dla terenów na których wprowadza się zakaz zabudowy;
  - 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 4) załącznik nr 4 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Część tekstowa uchwały składa się z ośmiu rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce I - Wikno;
- 4) Rozdział 4 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce II - Jabłonka;
- 5) Rozdział 5 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce III – Natać Wielka;
- 6) Rozdział 6 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce IV – Natać Mała;
- 7) Rozdział 7 – Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego;
- 9) Rozdział 8 – Przepisy końcowe.

### § 3.

Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

- 1) **budynki zamieszkania zbiorowego** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do okresowego lub stałego pobytu ludzi:
  - a) zaspakajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe – dom dziecka, dom rencistów, dom zakony, internat, dom studencki,
  - b) związane ze świadczeniem usług turystycznych w obiektach hotelarskich – hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko,
  - c) inne specjalistyczne – budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich;
- 2) **budynek mieszkalny jednorodzinny** – należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) **dostęp ogólny (teren, obiekt ogólnodostępny)** – należy przez to rozumieć dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, porą doby;
- 4) **dostęp publiczny** – należy przez to rozumieć dostęp do terenu (obiektu) nielimitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi. Wstęp na teren (do obiektu) o dostępie publicznym zapewniony jest każdej osobie spełniającej warunki o charakterze organizacyjnym (np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, dostęp w określonym celu) lub finansowym (np. bilety wstępu, ustalone opłaty za korzystanie z terenu czy obiektu);
- 5) **funkcje usługowe** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone dla:
  - a) usług publicznych – jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego),
  - b) usług komercyjnych – jak: handel, gastronomia, turystyki, obsługi łączności w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów,
  - c) rzemiosła usługowego – jak (np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, itp.); oraz innej działalności na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej niepowodującej przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i nieorganizowanej emisji zanieczyszczeń;
- 6) **front działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 7) **kompozycja budynku / obiektu** – należy przez to rozumieć układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 8) **kompozycja zespołu zabudowy** – należy przez to rozumieć układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, zasad podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych;
- 9) **kondygnacja** – należy przez to rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą między górną powierzchnią stropu lub warstwy wyrównawczej na gruncie a górną stropu lub stropodachu znajdującego się nad tą częścią, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą wysokość w świetle nie mniej niż 2,0m, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacja lub kotłownia gazowa;
- 10) **kondygnacja nadziemna** – należy przez to rozumieć kondygnację, której górna powierzchnia stropu lub warstwy wyrównawczej podłogi na gruncie znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, a także każdą usytuowaną nad nią kondygnację;
- 11) **kondygnacja podziemna** – należy przez to rozumieć kondygnację, której więcej niż połowa wysokości w świetle, ze wszystkich stron budynku, znajduje się poniżej poziomu przylegającego do niego, projektowanego lub urządzonego terenu, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację;
- 12) **miejsce postojowe** – rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;
- 13) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:
  - a) w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrolapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,
  - b) w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
- 14) **niezakłócony widok z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej** – należy przez to rozumieć widok na zespół

obiektów budowlanych, zieleni i inne obiekty naturalne z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej, którego przekształcanie (w szczególności poprzez budowę nowych obiektów) może być dokonane tak, aby nie zakłócić widoku obszarów i obiektów, które były podstawą jego wyznaczenia. W przypadku osi widokowej wykluczone jest zasłonięcie obiektu stanowiącego zamknięcie osi;

**15) obiekt budowlany** – należy przez to rozumieć:

- a) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,
- b) budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,
- c) obiekt małej architektury;

**16) obiekty hotelarskie** – należy przez to rozumieć budynki i nie będące budynkami obiekty hotelarskie w rozumieniu przepisów o usługach turystycznych, tj. hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, kemping, pole namiotowe;

**17) powierzchnia terenu biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;

**18) powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków i tymczasowych obiektów budowlanych o terminie lokalizacji powyżej 120 dni zlokalizowanych na działce budowlanej;

**19) nośnik reklamowy** – rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę;

a) reklama wolno stojąca – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą,

b) reklama wbudowana – należy przez to rozumieć miejsce lub element, nieprzewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Szyld o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup> nie jest reklamą wbudowaną;

**20) tymczasowy obiekt budowlany** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe;

**21) typ zabudowy** – należy przez to rozumieć zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie na działce, gabaryty, kształt dachu. Jeżeli w ustaleniu jest mowa o projektowanej zabudowie w typie zabudowy istniejącej - typ ten określa zabudowa istniejąca w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej;

**22) usługi turystyczne** – należy przez to rozumieć:

a) usługi hotelarskie rozumiane jako krótkotrwałe, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych. Mogą być świadczone:

- w obiektach hotelarskich jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, schroniska, pola biwakowe, kempingi. Obiekty hotelarskie zalicza się do budynków zamieszkania zbiorowego, z wyłączeniem pól biwakowych i kempingów,

- w innych obiektach, spełniających wymogi ustawy o usługach turystycznych,

- a także w formie wynajmowanych przez rolników pokoi i miejsc na ustawienie namiotów w prowadzonych gospodarstwach rolnych (tzw. agroturystyka), o ile spełniają wymogi ustawy o usługach turystycznych;

b) usługi przewodnickie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym;

**23) wartościowy drzewostan** – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:

a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje (poza lasami i parkami),

b) drzewa i krzewy objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody,

c) drzewa i krzewy, na usunięcie których zezwolenie wydaje odpowiedni organ,

d) drzewa i krzewy, za usunięcie których pobierana jest prawem przewidziana opłata;

**24) wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego punktu dachu (z wyłączeniem komina);

**25) zabudowa mieszkaniowa** – należy przez to rozumieć:

a) budynki jednorodzinne (wolno stojące, bliźniacze, szeregowe) zawierające nie więcej niż dwa mieszkania, z których każde posiada wejście z poziomu terenu,

b) wielorodzinne,

c) budynki zamieszkania zbiorowego, o których mowa w pkt. 1, lit. a), zaspokajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe,

d) zabudowa letniskowa – obiekty przeznaczone do rekreacji indywidualnej tzn. do okresowego wypoczynku;

- wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin: urządzeniami budowlanymi, ogrodami, miejscami postojowymi, garażami i budynkami gospodarczymi oraz obiektami małej architektury. Zabudową mieszkaniową nie są budynki w zabudowie zagrodowej;

**26) zabudowa zagrodowa** – należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych;

**27) zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu;

**28) zamknięcie kompozycyjne** – należy przez to rozumieć ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką.

#### § 4.

1. Obszar objęty planem dzieli się na cztery jednostki odpowiadające w przybliżeniu obszarom poszczególnych wsi:
  - 1) Wikno - jednostka I;
  - 2) Jablonka - jednostka II;
  - 3) Natać Wielka - jednostka III;
  - 4) Natać Mała - jednostka IV.
2. Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania. Podział obszaru objętego planem na tereny elementarne jest spójny i rozłączny, co oznacza, że wszystkie części obszaru objętego planem należą do któregoś z terenów elementarnych i żadna część nie należy równocześnie do dwóch terenów elementarnych.
3. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku planu numerem adresowym gdzie określa się:
  - 1) numer jednostki, w której jest położony;
  - 2) przeznaczenie terenu;
  - 3) kolejny numer terenu elementarnego oraz, dla terenów systemu komunikacji: klasę ulicy.
4. Dla terenów wyróżnionych w planie liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się między innymi przeznaczenie terenu. Ustalenie podstawowego przeznaczenia terenu nie wyklucza możliwości lokalizacji na nim innych funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.
5. Liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału wyróżnia się w planie fragmenty terenu elementarnego, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia szczegółowe dotyczące zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania i zagospodarowania. Podział terenu elementarnego na wydzielania wewnętrzne nie jest spójny ani rozłączny: mogą istnieć fragmenty terenu nie należące do żadnego z wydzieleni wewnętrznych, mogą też istnieć fragmenty terenu należące równocześnie do dwu i więcej wydzieleni wewnętrznych.
6. Każdy teren wydzielenia wewnętrznego wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście i na rysunku planu numerem adresowym. Numer adresowy składa się z oznaczeń cyfrowych i literowych. Oznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego zawiera:
  - 1) numer terenu elementarnego w którym teren wydzielenia wewnętrznego jest położony;
  - 2) numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie.

#### § 5.

Rysunki planu stanowiące załącznik nr 1 i nr 2 do uchwały zawierają:

1. Granicę obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Linie rozgraniczające, w tym:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, tj. granice terenu elementarnego;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania, tj. granice wydzielenia wewnętrznego.
3. Oznaczenie terenu elementarnego.
4. Oznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego.
5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:
  - 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej;
  - 2) ML – tereny zabudowy letniskowej;
  - 3) UU – tereny zabudowy usługowej;
  - 4) UT - tereny usług turystycznych;
  - 5) US - tereny sportu i rekreacji;
  - 6) UK – tereny usług kultury;
  - 7) R – tereny użytkowania rolniczego;
  - 8) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych;
  - 9) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
  - 10) ZL – lasy;
  - 11) ZP - tereny zieleni urządzonej;
  - 12) ZC – cmentarze czynne.
6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:
  - 1) otwarcia widokowe;
  - 2) ciągi widokowe;
  - 3) szpalery drzew.
7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym:
  - 1) pomniki przyrody ożywionej;
  - 2) powierzchnie biologicznie czynne;
  - 3) oznaczenie zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów.
8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w tym:
  - 1) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
  - 2) granice strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego;
  - 3) zabytkowy zespół budowlany;
  - 4) zabytkowy obszar (cmentarz);



- 5) zabytkowe dzieła budownictwa obronnego;
- 6) zabytkowe obiekty.
9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym oznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy.
10. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) obszar, na którym zalecany jest podział na działki budowlane według rysunku planu;
  - 2) projektowane granice działek.
11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
  - 1) granica strefy wynikająca z sąsiedztwa cmentarza;
  - 2) strefa ograniczeń od linii elektroenergetycznej SN 15kV dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
12. Ustalenia dla systemu komunikacji, w tym:
  - 1) tereny dróg publicznych, w tym: KD.Z - ulica klasy „Z”, KD.L - ulica klasy „L”, KD.D - ulica klasy „D”;
  - 2) tereny dróg wewnętrznych, w tym: KD.W.X – dojazdy, KD.W.P – przejścia piesze;
  - 3) zjazdy z ulicy klasy „Z” zbiorczej;
  - 4) układ komunikacji pieszej, w tym: KP – oznaczenie rezerwowanego przebiegu przejścia pieszego.
13. Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę: W - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, istniejące i projektowane sieci wodociągowe;
  - 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych: K – tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej - przepompownie ścieków, istniejące i projektowane kolektory tłoczne, istniejące i projektowane kolektory grawitacyjne;
  - 3) odprowadzenie wód deszczowych: K – tereny urządzeń kanalizacji deszczowej - istniejące i projektowane zbiorniki retencyjne, istniejące i projektowane kolektory kanalizacji deszczowej;
  - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną: E – tereny urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną – istniejące i projektowane stacje transformatorowe, istniejące napowietrzne linie 15 kV.

## **§ 6.**

1. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla każdego terenu elementarnego obowiązuje suma ustaleń ogólnych i ustaleń szczegółowych.
2. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w planie określa się:
  - 1) przeznaczenie terenu;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
  - 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów;
  - 7) zasady scalania i podziału nieruchomości;
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
  - 9) ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy, obsługa komunikacyjna terenu;
  - 10) Infrastruktura techniczna, zasady modernizacji i rozbudowy;
  - 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;
  - 12) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. opłaty planistycznej).
3. Ustalenia szczegółowe dla terenów systemu komunikacji, zawarte w Rozdziale 7 mają jednolity układ formalny i zawierają:
  - 1) przeznaczenie terenu;
  - 2) parametry i wyposażenie;
  - 3) inne ustalenia;
  - 4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. opłaty planistycznej).

## **Rozdział 2** **Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu**

### **§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1. Na obszarze opracowania znajdują się następujące obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 92, poz. 880):
  - 1) cały obszar objęty planem położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej;
  - 2) cały obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru znajdującego się na liście obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB 280007 Puszcza Napiwodzko-Ramucka;
  - 3) na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego występują następujące pomniki przyrody objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody (Dz.U.2001.99.1079):
    - a) grupa drzew – 8 dębów ustanowiona jako pomnik przyrody w 1952 r., przy czym 3 dęby usytuowane są w granicach planu (pomnik ten nie posiada numeru wpisu do rejestru WKP),
    - b) dąb - ustanowiony jako pomnik w 1952r. (ten pomnik nie posiada numeru wpisu do rejestru WKP);

- zabrania się niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu podlegającego ochronie jako pomnik przyrody.
- 2. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 214, wyklucza się realizację przedsięwzięć które będą miały negatywny wpływ na zasoby wody tego zbiornika.
- 3. Z uwagi na wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe dla obszarów chronionego krajobrazu oraz dla obszarów Natura 2000 wprowadza się zakazy:
  - 1) realizacji przedsięwzięć mogących naruszyć chronione na tych obszarach elementy środowiska;
  - 2) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym gytii i kredy jeziornej oraz torfu;
  - 3) likwidowania naturalnych obszarów wodno-blotnych;
  - 4) lokalizowania nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
  - 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrony przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej;
  - 6) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym lub przeciwpowodziowym.
- 4. Ustala się następujące ustalenia ogólne dotyczące zasad kształtowania i ochrony zasobów i walorów środowiska dla terenu objętego planem:
  - 1) w zakresie ochrony powierzchni ziemi: obowiązuje zakaz zabudowy, zachowanie i ochrona trwałej pokrywy roślinnej na terenach skarp nadjeziornych oznaczonych na rysunku planu jako odpowiednie wydzielienia wewnętrzne;
  - 2) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych: obowiązuje zachowanie naturalnej obudowy biologicznej rowów odwadniających w celu redukcji powierzchniowego spływu zanieczyszczeń;
  - 3) w zakresie ochrony biosfery i krajobrazu:
    - a) obowiązuje utrzymanie możliwie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strukturze przestrzennej obszaru opracowania,
    - b) obowiązuje wprowadzenie nowych kompozycji zieleni – parków, szpalerów drzew i pasów zieleni,
    - c) obowiązuje zachowanie w stanie niezmienionym otwartych terenów wzdłuż jeziora, gruntów zadrzewionych,, terenów podmokłych i pasów roślinności szuwarowej położonych w sąsiedztwie istniejących rowów melioracyjnych oraz terenów położonych w części północnej planu, pomiędzy drogą powiatową nr 26779 relacji „Zimna Woda-Natać Wielka” - a brzegiem jeziora Omulew,
    - d) zakaz ingerowania w trzcinowiska oraz zieleń wysoką porastającą linię brzegową jeziora Omulew. Istniejący drzewostan nadbrzeżny należy pozostawić nienaruszonym stanie, jako zieleń ochraniającą ekosystem jeziora Omulew,
    - e) obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, a niezabudowane tereny przyjeziorne pozostawić otwarte.
- 5. Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego i utrzymania różnicowania biotycznego oraz dla kształtowania prawidłowych, ekologicznych warunków życia i wypoczynku, wyznacza się obszary osnowy ekologicznej. Na terenach zaliczonych do osnowy ekologicznej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ochrona istniejących wartości i powiązań przyrodniczych;
  - 2) zachowanie ciągłości przestrzennej i trwałości czasowej zasadniczych elementów środowiska;
  - 3) zachowanie różnicowania gatunkowego, równowagi ekologicznej i odnawialności zasobów środowiska przyrodniczego;
 - zasady powyższe realizuje się poprzez ustalenia ogólne i szczegółowe dla poszczególnych terenów.
- 6. W granicach osnowy ekologicznej znajdują się:
  - 1) obszary leśne;
  - 2) strefa ekologiczna podmokłych łąk i brzegów jeziora Omulew;
  - 3) korytarze ekologiczne o znaczeniu lokalnym.
- 7. Zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami.
- 8. Ustala się zakazy lokalizacji wież telefonii komórkowej:
  - 1) na terenach położonych pomiędzy jeziorem Omulew i drogami oznaczonymi w planie jako KD.Z.01, IV/KD.L.01 i VI/KD.D.02;
  - 2) na wszystkich obszarach zabytkowych i w bezpośrednim sąsiedztwie budynków i obiektów zabytkowych objętych ochroną konserwatora zabytków, o których mowa w § 8;
  - 3) na terenach osnowy ekologicznej, o której mowa w ust. 6 oraz na obszarze chronionym Natura 2000 PLB 280007 Puszcza Napiwodzko-Ramucka oraz na wszystkich pozostałych terenach o użytkowaniu rolniczym lub leśnym.

#### **§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych nr II/30-62/1 i III/30-62/2, wskazanych przez WKZ, położonych we wsi Natać Wielka. Strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczona na rysunku planu znajduje się w granicach terenów elementarnych: III/R/ZL.11, III/RM.10, III/ML.13, III/R/ZL.15. Szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych przy zabytku ustala w drodze decyzji Wojewódzki Konserwator Zabytków.
2. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące zespoły ruralistyczne wsi: Wikno, Jabłonka, Natać Wielka i Natać Mała:
  - 1) granice stref ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego oznaczone są na rysunku planu:
    - a) w strefie ochrony konserwatorskiej wsi Wikno położone są następujące tereny elementarne: I/MN.04, I/MN.06, I/MN.07,
    - b) w strefie ochrony konserwatorskiej wsi Jabłonka położone są następujące tereny elementarne: II/MN.03, II/ZP.04, II/ZC.05, II/MN.06, II/ZP.07, II/UU.08, II/MN.09, II/UT.10, II/MN.11, II/MN.12, II/MN.13, II/MN.16, II/MN.17, II/MN.18, II/JK.19, II/UU.20,

II/MN.21, II/MN.22, II/ZP.23, II/UK.24, II/MN.25, II/ZP.26,

c) w strefie ochrony konserwatorskiej wsi Natać Wielka położone są następujące tereny elementarne: III/MN.03, III/R/ZL.04, III/ZC.05, III/ZP.06, III/MN.12,

d) w strefie ochrony konserwatorskiej wsi Natać Mała położone są następujące tereny elementarne: IV/R.01, IV/ML.03, IV/ML.04, IV/UT.05, IV/ML.06, IV/MN.09;

2) w granicach stref ochrony konserwatorskiej zespołów ruralistycznych wsi: Wikno, Jabłonka, Natać Wielka i Natać Mała obowiązują następujące zasady:

a) zachowanie charakterystycznego usytuowania budynków i zieleni na działce siedliskowej,

b) zachowanie charakteru, skali i proporcji obiektów,

c) kontynuacja występujących historycznie tradycji budowlanych w nowej zabudowie,

d) ochrona tradycyjnych form architektonicznych, dążenie do uporządkowania brył i elewacji (zharmonizowanie przybudówek, wprowadzenie dachów o lokalnej, historycznej genezie, zachowanie jednorodności oraz historycznego pokrycia dachu, zachowania i odtworzenia detalu architektonicznego, kolorystyki, historycznych proporcji i podziałów stolarki, utrzymania pierwotnej kompozycji otworów okiennych i drzwiowych na elewacji),

e) dostosowanie nowej zabudowy do występujących historycznie tradycji budowlanych w zakresie kompozycji przestrzennej, skali i proporcji brył, rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych zabudowy; wszelkie remonty winny być wykonywane z zastosowaniem tradycyjnych materiałów (kamień, cegła, drewno, dachówka ceramiczna),

f) dla terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej dopuszcza się wyłącznie reklamy wbudowane o maksymalnej powierzchni 1m<sup>2</sup> każda.

3. Ochronie konserwatorskiej podlegają oznaczone na rysunku planu zabytkowe zespoły budowlane.

1) w granicach zabytkowych zespołów budowlanych znajdują się:

a) zagrody siedliskowe we wsi Wikno: Wikno 1, Wikno 2, Wikno 3, Wikno 4, Wikno 7, Wikno 8,

Wikno 9, Wikno 10, Wikno 13, Wikno 14, Wikno 16, Wikno 17, Wikno 20, Wikno 22, Wikno 23, Wikno 27, Siedziba Leśnictwa Wikno (na południe od Wikna),

b) zagrody siedliskowe we wsi Jabłonka: Jabłonka 4, Jabłonka 7, Jabłonka 11, Jabłonka 20, Jabłonka 23, Jabłonka 24, Jabłonka 25, Jabłonka 27, Jabłonka 27a, Jabłonka 31, Jabłonka 32,

Jabłonka 34, Jabłonka 37, Jabłonka 39, Jabłonka 47, Jabłonka 48, Jabłonka 49, Jabłonka 51,

c) zagrody siedliskowe we wsi Natać Wielka: Natać Wielka 1, Natać Wielka 4, Natać Wielka 6, Natać Wielka 13, Natać Wielka 15, Natać Wielka 17, Natać Wielka 18, Natać Wielka 21, Natać Wielka 23, zagroda siedliskowa, działka nr 17 w Nataci Wielkiej (na pn końcu wsi),

d) zagrody siedliskowe we wsi Natać Mała: Natać Mała 1, Natać Mała 3, Natać Mała 5, Natać Mała 7, zagroda siedliskowa, działka nr 155 w Nataci Małej, zagroda siedliskowa, działka nr 332 w Nataci Małej;

2) na terenie zabytkowego zespołu budowlanego obowiązują następujące zasady ochrony:

a) zachowanie charakterystycznego usytuowania budynków na działce siedliskowej oraz tradycyjnych form zabudowy,

b) zachowanie historycznej kompozycji zieleni na działce siedliskowej, elementów małej architektury, historycznych pokryć posadzek ścieżek i placów,

c) usunięcie lub restylizacja lub rekompozycja elementów dysharmonijnych zagospodarowania; uwzględnienie kontynuacji istniejącego układu zabudowy oraz zastosowanie tradycyjnych form architektonicznych, dążenie do uporządkowania brył i elewacji (zharmonizowanie przybudówek, wprowadzenie dachów o lokalnej, historycznej genezie, zachowanie jednorodności oraz historycznego pokrycia dachu, zachowania i odtworzenia detalu architektonicznego, kolorystyki, historycznych proporcji i podziałów stolarki, utrzymania pierwotnej kompozycji otworów okiennych i drzwiowych na elewacji),

d) dostosowanie nowej zabudowy do występujących historycznie tradycji budowlanych w zakresie kompozycji przestrzennej, skali i proporcji brył, rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych zabudowy; wszelkie remonty winny być wykonywane zastosowaniem tradycyjnych materiałów (kamień, cegła, drewno, dachówka ceramiczna),

e) zakaz umieszczania reklam wbudowanych.

4. Ochronie konserwatorskiej podlegają zabytkowe obszary.

1) w granicach zabytkowych obszarów oznaczonych na rysunku planu znajdują się:

a) cmentarz ewangelicki z k.XIX w. we wsi Jabłonka,

b) cmentarz ewangelicki z k.XIX w. we wsi Natać Wielka,

c) teren cmentarza ewangelickiego z k.XIX w. we wsi Natać Mała;

2) obowiązują następujące zasady:

a) zachowanie, pielęgnacja i uzupełnienie historycznej kompozycji zieleni,

b) zachowanie i pielęgnacja układu alei oraz kwater grobowych,

c) utrzymanie historycznego ogrodzenia terenu cmentarza.

5. Ochronie konserwatorskiej podlegają dzieła budownictwa obronnego, do których zalicza się system okopów /wałów przeciwczołgowych/ przebiegający przez obszar objęty planem od Wsi Wikno, w jej części zachodniej, do wsi Natać Wielka. Obowiązują zachowanie zabytku.

6. Ochronie konserwatorskiej podlegają oznaczone na rysunku planu obiekty zabytkowe, znajdujące się w ewidencji WKZ i inne wskazane do ochrony na podstawie ustaleń planu:

1) ochronie konserwatorskiej podlegają następujące obiekty:

a) we wsi Wikno będące w ewidencji WKZ:

domy mieszkalne: Wikno 1, Wikno 2, Wikno 22, Wikno 23, inne wskazane w planie: budynek gospodarczy Wikno 1, dom mieszkalny Wikno 3, budynek gospodarczy Wikno 4, dom mieszkalny Wikno 5, Wikno 7, Wikno 8, Wikno 9, Wikno 10, budynek

gospodarczy Wikno 13, dom mieszkalny i budynek gospodarczy Wikno 14, budynek gospodarczy Wikno 15, dom mieszkalny Wikno 16, Wikno 17, Wikno 20, Wikno 21, Wikno 24, Wikno 25, dom mieszkalny i budynek gospodarczy Wikno 27, dom mieszkalny i dwa budynki gospodarcze - Siedziba Leśnictwa Wikno (na południe od Wikna),

b) we wsi Jabłonka będące w ewidencji WKZ:

domy mieszkalne: Jabłonka 4, Jabłonka 5, Jabłonka 6, dom mieszkalny i budynek gospodarczy - Jabłonka 7, dom mieszkalny Jabłonka 8, Jabłonka 10, Jabłonka 11(przebudowany), Jabłonka 12, Jabłonka 15, Jabłonka 16, Jabłonka 17, Jabłonka 20, Jabłonka 21, budynek szkoły (przebudowany) i budynek gospodarczy - Jabłonka 22, dom mieszkalny Jabłonka 23, Jabłonka 24, Jabłonka 25, Jabłonka 26, Jabłonka 27, Jabłonka 27a, Jabłonka 29, Jabłonka 30, Jabłonka 31, dom mieszkalny i budynek gospodarczy - Jabłonka 32, dom mieszkalny Jabłonka 34, Jabłonka 35, Jabłonka 39, Jabłonka 45, Jabłonka 47, Jabłonka 48, Jabłonka 49, Jabłonka 50, Jabłonka 51, Jabłonka 53, Jabłonka 54, dzwonnica drewniana na cmentarzu w Jablonce, pozostałe wskazane do ochrony w planie: budynek gospodarczy Jabłonka 7, Jabłonka 12, Jabłonka 17, Jabłonka 20 (brak obiektu na mapie), Jabłonka 23, Jabłonka 24, Jabłonka 27a, Jabłonka 28, Jabłonka 31, Jabłonka 32, Jabłonka 37, Jabłonka 39, Jabłonka 40, Jabłonka 51, Jabłonka 53, budynek gospodarczy - działka nr 53 w Jablonce, działka nr 54/2 w Jablonce, działka nr 70 w Jablonce, działka nr 106 w Jablonce,

c) we wsi Natać Wielka:

dom mieszkalny, Natać Wielka 4, dom mieszkalny i budynek gospodarczy - Natać Wielka 6, dom mieszkalny Natać Wielka 7, Natać Wielka 9, Natać Wielka 15, Natać Wielka 17, dom mieszkalny i budynek gospodarczy - Natać Wielka 21, dom mieszkalny Natać Wielka 23, Natać Wielka 24, Natać Wielka 25, Natać Wielka 26, Natać Wielka 27, pozostałe wskazane do ochrony w planie: dom mieszkalny, Natać Wielka 3, dwa budynki gospodarcze - Natać Wielka 4, dom mieszkalny i budynek gospodarczy - Natać Wielka 13, budynek gospodarczy - Natać Wielka 14, dwa budynki gospodarcze - Natać Wielka 15, dom mieszkalny - Natać Wielka 18, budynek gospodarczy - Natać Wielka 24, budynek gospodarczy - działka nr 22/2 w Nataci Wielkiej,

d) we wsi Natać Mała:

dom mieszkalny Natać Mała 1, budynek gospodarczy Natać Mała 2, dom mieszkalny Natać Mała 3, dom mieszkalny, Natać Mała 4, dom mieszkalny i budynek gospodarczy Natać Mała 7; pozostałe wskazane do ochrony w planie: dwa budynki gospodarcze - Natać Mała 1, dom mieszkalny - Natać Mała 2, dwa budynki gospodarcze - Natać Mała 3, budynek gospodarczy - Natać Mała 5, budynek gospodarczy - działka nr 155 w Nataci Małej, dwa budynki gospodarcze - działka nr 332 w Nataci Małej;

2) obowiązują następujące zasady ochrony:

a) zachowanie tradycyjnych form zabudowy - kontynuacja występujących historycznie tradycji budowlanych,

b) dążenie do uporządkowania brył i elewacji (zharmonizowanie przybudówek, wprowadzenie dachów o lokalnej, historycznej genezie, zachowanie jednorodności oraz historycznego pokrycia dachu, zachowania i odtworzenia detalu architektonicznego, kolorystyki, historycznych proporcji i podziałów stolarki, utrzymania pierwotnej kompozycji otworów okiennych i drzwiowych na elewacji),

c) dostosowanie nowej zabudowy do występujących historycznie tradycji budowlanych w zakresie formy architektonicznej, skali i proporcji brył, kształtu dachu, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych zabudowy oraz kolorystyki; wszelkie remonty winny być wykonywane z zastosowaniem tradycyjnych materiałów (kamień, cegła, drewno, dachówka ceramiczna),

d) zakaz stosowania na elewacjach obiektów kolorystyki innej niż tonacje pastelowe w odcieniach bieli, szarości, żółci, beżów, zieleni oraz okładzin z PCV,

e) zakaz umieszczania reklam wbudowanych;

3) działania dotyczące obiektów zabytkowych w zakresie historycznych cech: bryły, kształtu dachu, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych, wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków zgodnie z odrębnymi przepisami.

7. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązuje kontynuacja występujących historycznie tradycji budowlanych w nowej zabudowie; dopuszcza się lokalizację trzech typów zabudowy mieszkaniowej – typ 1, typ 2 i typ 3 oraz dwóch typów zabudowy gospodarczej – typ 4 i typ 5, nawiązujących do charakterystycznych cech historycznej zabudowy wsi: Wikno, Janłonka, Natać Wielka i Natać Mała:

1) dla typu 1, obowiązują następujące formy kształtowania zabudowy mieszkaniowej:

a) maksymalna powierzchnia w obrysie ścian zewnętrznych budynku: 100m<sup>2</sup>,

b) rzut budynku o kształcie wydłużonego prostokąta, proporcje boków rzutu budynku a/b: od 1÷1,3 do 1÷1,8 ,

c) wysokość zabudowy: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

d) wysokość budynku: maksymalnie 10m,

e) dopuszcza się stosowanie ścianki kolankowej w poddaszu,

f) materiały budowlane na elewacjach zewnętrznych: kamień, drewno, cegła ceramiczna, tynki w jasnych tonacjach bieli, szarości, beżów, żółci, brązów oraz zieleni,

g) geometria dachu dla głównej bryły budynku: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 30<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>,

h) materiały pokrycia dachów: dachówka ceramiczna lub pokrycia bitumiczne,

i) możliwość dodatkowego doświetlenia poddasza oknami połaciowymi,

k) otwory okienne o proporcjach wydłużonych prostokątów w układzie wertykalnym (pionowym),

l) dla stolarki okiennej przy zastosowaniu podziałów wewnątrzokiennych obowiązuje zakaz podziału szprosami inny niż na parzystą ilość pól, maksymalnie do sześciu pól,

m) maksymalna różnica poziomu między terenem a podłogą parteru budynku: +0,6 m,

n) prosta bryła budynku z dopuszczeniem stosowania drewnianego lub murowanego ganku o wysokości nie większej niż poziom

- okapu budynku; o maksymalnej szerokości stanowiącej 1/3 szerokości elewacji budynku, przekrycie ganku dachem dwuspadowym lub pulpitowym o kącie nachylenia 35°-45°,
- o) obowiązuje zakaz stosowania detali architektonicznych obcych kulturowo dla tego regionu takich jak: kolumnienki, łuki, zaś dopuszcza się stosowanie detali architektonicznych takich jak: fryzy z cegieł układanych w „rąb” lub „ząbkowanie”, opaski wokół otworów okiennych, gzymsy wydzielające ściankę kolankową lub wieńczące ściany;
- 2) dla typu 2, obowiązują następujące formy kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
- a) maksymalna powierzchnia w obrysie ścian zewnętrznych budynku: 150 m<sup>2</sup>,
  - b) rzut budynku o kształcie wydłużonego prostokąta, proporcje boków rzutu budynku a/b: od 1÷1,3 do 1÷2,0,
  - c) wysokość zabudowy: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - d) wysokość budynku: maksymalnie 10 m,
  - e) materiały budowlane na elewacjach zewnętrznych: kamień, drewno, cegła ceramiczna, tynki w jasnych tonacjach bieli, szarości, beżów, żółci, brązów oraz zieleni,
  - f) geometria dachu dla głównej bryły budynku: dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 35°-45°,
  - g) materiały pokrycia dachów: dachówka ceramiczna lub pokrycia bitumiczne,
  - h) dopuszcza się zastosowanie zastosowania ścianki kolankowej, możliwość dodatkowego doświetlenia poddasza oknami połaciowymi, lukarną lub wystawką,
  - i) otwory okienne o proporcjach wydłużonych prostokątów w układzie wertykalnym (pionowym), przy czym dopuszcza się zwieńczenie otworów okiennych nadprożem lukowym,
  - k) dla stolarki okiennej przy zastosowaniu podziałów wewnątrzokiennych obowiązuje zakaz podziału szprosami inny niż na parzystą ilość pól, maksymalnie do sześciu pól,
  - l) maksymalna różnica poziomów między terenem a podłogą parteru budynku: +0,6 m,
  - m) prosta bryła budynku z dopuszczeniem stosowania:
    - ma) drewnianego lub murowanego ganku o wysokości nie większej niż poziom okapu budynku; o maksymalnej szerokości stanowiącej 1/3 szerokości elewacji budynku, przekrycie ganku dachem dwuspadowym lub pulpitowym o kącie nachylenia 35°-45°,
    - mb) wystawki o maksymalnej szerokości równej 1/3 szerokości elewacji budynku i wysokości maksymalnej jak główna kalenica budynku,
  - n) obowiązuje zakaz stosowania detali architektonicznych obcych kulturowo dla tego regionu takich jak: kolumnienki, łuki, zaś dopuszcza się stosowanie detali architektonicznych takich jak: fryzy z cegieł układanych w „rąb” lub „ząbkowanie”, opaski wokół otworów okiennych, gzymsy wydzielające ściankę kolankową lub wieńczące ściany, boniowanie naroży, płytkie boniowania elewacji;
- 3) dla typu 3, obowiązują następujące formy kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
- a) maksymalna powierzchnia w obrysie ścian zewnętrznych budynku: 200 m<sup>2</sup>,
  - b) rzut budynku o kształcie wydłużonego prostokąta, proporcje boków rzutu budynku a/b: od 1÷1,5 do 1÷2,0,
  - c) wysokość zabudowy: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - d) wysokość budynku: maksymalnie 10 m,
  - e) materiały budowlane na elewacjach zewnętrznych: kamień, drewno, cegła ceramiczna, tynki w jasnych tonacjach bieli, szarości, beżów, żółci, brązów oraz zieleni,
  - f) geometria dachu dla głównej bryły budynku: dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 40°-45°,
  - g) materiały pokrycia dachów: dachówka ceramiczna lub pokrycia bitumiczne,
  - h) dopuszcza się zastosowanie zastosowania ścianki kolankowej, możliwość dodatkowego doświetlenia poddasza oknami połaciowymi, lukarną lub wystawką,
  - i) otwory okienne o proporcjach wydłużonych prostokątów w układzie wertykalnym (pionowym), przy czym dopuszcza się zwieńczenie otworów okiennych nadprożem lukowym,
  - k) dla stolarki okiennej przy zastosowaniu podziałów wewnątrzokiennych obowiązuje zakaz podziału szprosami inny niż na parzystą ilość pól, maksymalnie do sześciu pól,
  - l) maksymalna różnica poziomów między terenem a podłogą parteru budynku: +0,8 m,
  - m) prosta bryła budynku z dopuszczeniem stosowania:
    - ma) drewnianego lub murowanego ganku o wysokości nie większej niż poziom okapu budynku; o maksymalnej szerokości stanowiącej 1/3 szerokości elewacji budynku, przekrycie ganku dachem dwuspadowym lub pulpitowym o kącie nachylenia 35°-45°,
    - mb) wystawki o maksymalnej szerokości równej 1/3 szerokości elewacji budynku i wysokości maksymalnej jak główna kalenica budynku,
  - n) obowiązuje zakaz stosowania detali architektonicznych obcych kulturowo dla tego regionu takich jak: kolumnienki, łuki, zaś dopuszcza się stosowanie detali architektonicznych takich jak: fryzy z cegieł układanych w „rąb” lub „ząbkowanie”, opaski wokół otworów okiennych, gzymsy wydzielające ściankę kolankową lub wieńczące ściany, boniowanie naroży, płytkie boniowania elewacji;
- 4) dla typu 4, obowiązują następujące formy kształtowania zabudowy gospodarczej:
- a) maksymalna powierzchnia w obrysie ścian zewnętrznych budynku: 80 m<sup>2</sup>,
  - b) rzut budynku o kształcie wydłużonego prostokąta, proporcje boków rzutu budynku a/b: od 1÷1,5 do 1÷2,5,
  - c) wysokość zabudowy: maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,

- d) wysokość budynku: maksymalnie 10 m,
  - e) materiały budowlane na elewacjach zewnętrznych: kamień, drewno, cegła ceramiczna, tynki w jasnych tonacjach bieli, szarości, beżów, żółci, brązów oraz zieleni,
  - f) geometria dachu dla głównej bryły budynku: dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 30°-45°,
  - g) materiały pokrycia dachów: dachówka ceramiczna lub pokrycia bitumiczne,
  - h) obowiązuje zakaz stosowania detali architektonicznych obcych kulturowo dla tego regionu takich jak: kolumnienki, łuki, zaś dopuszcza się stosowanie detali architektonicznych takich jak: fryzy z cegieł układanych w „rąb” lub „ząbkowanie”, opaski wokół otworów okiennych, gzymsy wydzielające ściankę kolankową lub wieńczące ściany;
- 5) dla typu 5, obowiązują następujące formy kształtowania zabudowy gospodarczej:
- a) maksymalna powierzchnia w obrysie ścian zewnętrznych budynku: 200 m<sup>2</sup>,
  - b) rzut budynku o kształcie wydłużonego prostokąta, proporcje boków rzutu budynku a/b: od 1÷1,8 do 1÷2,8,
  - c) wysokość zabudowy: maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
  - d) wysokość budynku: maksymalnie 11 m,
  - e) materiały budowlane na elewacjach zewnętrznych: kamień, drewno, cegła ceramiczna, tynki w jasnych tonacjach bieli, szarości, beżów, żółci, brązów oraz zieleni,
  - f) geometria dachu dla głównej bryły budynku: dwuspadowy o nachyleniu połaci 30°-45°, dopuszcza się dach dwuspadowy z naczółkami,
  - g) materiały pokrycia dachów: dachówka ceramiczna lub pokrycia bitumiczne,
  - h) obowiązuje zakaz stosowania detali architektonicznych obcych kulturowo dla tego regionu takich jak: kolumnienki, łuki, zaś dopuszcza się stosowanie detali architektonicznych takich jak: fryzy z cegieł układanych w „rąb” lub „ząbkowanie”, opaski wokół otworów okiennych, gzymsy wydzielające ściankę kolankową lub wieńczące ściany.
8. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary prawnie chronione – wpisane do rejestru zabytków województwa warmińskiego – mazurskiego.

## § 9.

### 1. Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, inne niż wymienione w § 7 lub § 8;
- 2) na terenie objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, nie występują również naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych.

### 2. Scalanie i podział nieruchomości

- 1) na terenie objętym planem nie ustala się granic terenów objętych scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 2) na całym obszarze obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku. Wydzielenie działki po obrysie budynku dopuszcza się jedynie w sytuacji, gdy na tak wydzielonej działce możliwe jest odtworzenie budynku z zachowaniem obowiązujących przepisów;
- 3) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek; w przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu; w wyjątkowych przypadkach linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania mogą mieć zmieniony przebieg o odległość nie większą niż 5m w celu dostosowania do aktualnego stanu własności lub użytkowania istniejącego albo projektowanego; powierzchnia żadnego z terenów z przeznaczeniem podstawowym nie może być zmieniona więcej niż o 10% powierzchni określonej w planie.

## § 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. W ciągach komunikacyjnych należących zarówno do głównego układu drogowego jak i do wewnętrznego układu drogowego obowiązuje zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych.
2. Zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Niezgodne z planem istniejące budynki mogą być poddawane remontom i modernizacji bez prawa powiększania kubatury budynku.
3. Wyklucza się rozbudowę obiektów i zespołów zabudowy istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu i nie spełniających ustaleń niniejszego planu. Ustalenie to obowiązuje do czasu wyburzenia tych obiektów / zespołów lub ich przebudowy zgodnej z ustaleniami planu.
4. W przypadku przekształcania istniejącej substancji budowlanej należy dokonać uzgodnienia projektu z właściwym organem Obrony Cywilnej.
5. Oznacza się na rysunku planu strefę ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50 m od granicy działki cmentarza. W obrębie strefy obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r., w sprawie określenia jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (Dz.U. 1959 nr 52 poz 315), w tym: zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły spożywcze oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do

czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

#### **§ 11. Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy**

1. Układ dróg publicznych tworzą:
  - 1) ulice klasy Z – zbiorcza, oznaczone na rysunku planu jako KD.Z.01, tj. droga powiatowa nr26778 relacji Czarny Piec – Napiwoda;
  - 2) ulica klasy L – lokalna, oznaczona na rysunku planu jako IV/KD.L.01 - droga powiatowa nr26779 relacji Zimna Woda-Natać Wielka;
  - 3) ulice klasy D – dojazdowa:
    - a) położone w jednostce I - wieś Wikno, oznaczone na rysunku planu jako: I/KD.D.02, I/KD.D.03, I/KD.D.04, I/KD.D.05, I/KD.D.06,
    - b) położone w jednostce II - wieś Jabłonka, oznaczone na rysunku planu jako: II/KD.D.02, II/KD.D.03, II/KD.D.04, II/KD.D.05, II/KD.D.06, II/KD.D.07, II/KD.D.08, II/KD.D.09, II/KD.D.10, II/KD.D.11, II/KD.D.12,
    - c) położone w jednostce III – wieś Natać Wielka, oznaczone na rysunku planu jako: III/KD.D.01,
    - d) położone w jednostce IV - wieś Natać Mała, oznaczone na rysunku planu jako: IV/KD.D.02, IV/KD.D.03, IV/KD.D.04;
  - 4) dojazdy położone w terenie elementarnym II/ML.15, oznaczone na rysunku planu jako 15/10.1KDW.X, 15/10.3.KDW.X i 15/10.5.KDW.X.
2. Wewnętrzny układ drogowy tworzą drogi dojazdowe, dojazdy, ciągi pieszo jezdne, odpowiednio oznaczone na rysunku planu.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej w obrębie poszczególnych terenów elementarnych zawierają ustalenia szczegółowe dla tych terenów.
4. Na wszystkich terenach układu komunikacyjnego obowiązują następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury: obiekty małej architektury nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
  - 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych: zakaz umieszczania wszelkich nośników reklamowych;
  - 3) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowo handlowych: zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo handlowych;
  - 4) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń technicznych: urządzenia techniczne nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
  - 5) zasady lokalizacji zieleni: zieleni nie może powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie może kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi.
5. Ogólne zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:
  - 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej o powierzchni całkowitej budynku do 200 m<sup>2</sup> - 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej o powierzchni całkowitej budynku powyżej 200m<sup>2</sup> – 1 stanowisko postojowe na każde dodatkowe 50m<sup>2</sup>,
    - c) dla funkcji usługowych nie mniej niż 1 miejsce na 50m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej przeznaczonej dla usług i 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego,
    - d) dla innych funkcji zgodnie z bilansem inwestora;
  - 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej;
  - 3) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom;
  - 4) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych jako podstawowe przeznaczenie terenu a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.

#### **§ 12. Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy**

1. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących:
  - a) w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów, ciągów pieszych i rowerowych, po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu,
  - b) w wyznaczonych pasach technicznych,
  - c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu,
  - d) na innych terenach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:
  - 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego,
    - a) docelowo zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć jest dopuszczalne na terenach przeznaczonych na cele rolnicze i leśne,
    - b) jako rozwiązanie tymczasowe na całym obszarze objętym planem, do czasu realizacji sieci wodociągowej, na terenach elementarnych nie mających dostępu do istniejącej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł;
  - 2) wodę dla celów p.poż. zapewni się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty;
  - 3) główne elementy modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemu wodociągowego:
    - a) wiejskie systemy sieci wodociągowej zasilane będą grupowego ujęcia wody we wsi Jabłonka (położonego na terenie 33/11.1.W) oraz lokalnych ujęć we wsiach Wikno (położonych na terenach 08/11.1.W i 09/11.1.W) i Natać Mała (ujęcie znajduje się poza granicą terenu objętego planem),
    - b) zaopatrzenie w wodę, odbywać się będzie z lokalnej sieci wodociągowej zbudowanej w układzie pierścieniowo-promienistym;
    - c) rozbudowa sieci będzie następowała według warunków technicznych wydawanych przez właściwego zarządcę sieci.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:



- 1) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, przemysłowych, technicznych i innych do gruntu i wód powierzchniowych;
- 2) obowiązuje skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę za wyjątkiem wsi Natać Mała i odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych i przemysłowych do istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków w Nidzicy poprzez system kanalizacji sanitarnej; jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach elementarnych nie mających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia lub oczyszczania ścieków bytowo – gospodarczych – zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie;
- 3) na terenie wsi Natać Mała obowiązuje indywidualny system gromadzenia lub oczyszczania ścieków bytowo – gospodarczych – zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie;
- 4) ścieki inne niż bytowo – gospodarcze należy podczyszczać na urządzeniach podczyszczających inwestora - stosownie do wymogów obowiązujących w tym zakresie norm a także gestora sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) główne elementy rozbudowy systemu kanalizacji sanitarnej:
  - a) ścieki z terenów zabudowy odprowadzane będą grawitacyjną kanalizacją do przepompowni lokalnych, z terenów leżących poza zasięgiem zlewni kanalizacji grawitacyjnej ścieki odprowadzane będą systemem kanalizacji ciśnieniowej do kanalizacji grawitacyjnej lub bezpośrednio do rurociągu tłoczego (zależnie od warunków miejscowych), ścieki z lokalnych przepompowni będą przetłaczane do przepompowni zlokalizowanej w Wiknie; przepompownia w Wiknie będzie przetłaczała ścieki do kanalizacji sanitarnej w Napiwodzie,
  - b) ustala się lokalizację przepompowni ścieków w Nataci Wielkiej na terenie wydziałów wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu jako 03/11.1.K (w terenie elementarnym oznaczonym III/MN.03), 09/11.1.K w terenie elementarnym oznaczonym III/ML.09),
  - c) ustala się lokalizację przepompowni ścieków w Jabłonce na terenie wydziałów wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu jako 09/11.1.K (w terenie elementarnym oznaczonym II/MN.09), 14/11.1.K (w terenie elementarnym oznaczonym II/ML.14), 21.11.1.K w terenie elementarnym oznaczonym II/MN.21),
  - d) ustala się lokalizację przepompowni ścieków w Wiknie na terenie wydziału oznaczonego na rysunku planu jako 04/11.1.K (w terenie elementarnym oznaczonym I/MN.04),
  - e) obowiązuje wyposażenie terenów przepompowni ścieków w niezbędną infrastrukturę, gwarantującą niezawodność pracy jak i uciążliwość dla środowiska nie przekraczającą obowiązujących norm.
4. Ustala się następujące zasady budowy systemu kanalizacji deszczowej:
  - 1) wyklucza się zrzut wód opadowych do gruntu lub suchych rowów melioracyjnych i bez oczyszczenia do wód powierzchniowych z terenów przemysłowych, w tym ośrodków produkcji rolnej, terenów składowych, komunikacji drogowej i terenów o innym użytkowaniu mogącym spowodować zanieczyszczenie wód opadowych;
  - 2) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora;
  - 3) z części terenu wsi Jabłonka i Natać Wielka wody opadowe odprowadzane będą siecią kanalizacji deszczowej do jeziora Omulew i rowów melioracyjnych, na terenach pozostałej zabudowy należy zagospodarować wody opadowe w granicach działki; jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych na działce inwestora;
  - 4) dopuszcza się przebudowę infrastruktury melioracyjnej po uzgodnieniu z odpowiednim zarządcą lub gestorem.
5. Zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej.
6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł lub kotłowni lokalnych; obowiązuje zaopatrzenie w ciepło ze źródeł z zastosowaniem paliw niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.
7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze planu w oparciu o istniejącą linię energetyczną średniego napięcia 15 kV;
  - 2) dopuszcza się budowę sieci średniego napięcia w wyznaczonych pasach infrastruktury technicznej oraz w liniach rozgraniczających ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą drogi;
  - 3) w związku z lokalizacją stacji transformatorowych dla potrzeb nowej zabudowy lub przekształceniami zabudowy istniejącej, dopuszcza się sukcesywną przebudowę i skablowanie istniejących linii napowietrznych 15 kV;
  - 4) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną nn będzie się odbywać wg warunków wydawanych przez gestora:
    - a) z istniejących 11 stacji transformatorowych,
    - b) z 4 projektowanych stacji transformatorowych 15 kV/0,4 kV, oznaczonych na rysunku planu i określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, w których są usytuowane, tj. II/ML.30, II/ML.35, II/ML.39;
  - 5) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych, poza wyznaczonymi w planie, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej zlokalizowanych w obszarze objętym planem.
8. Obowiązuje unieszkodliwienie odpadów stałych poza terenem objętym planem; regulamin gospodarki odpadami komunalnymi stałymi i płynnymi oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Nidzicy określają stosowne uchwały Rady Miejskiej w Nidzicy.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce I – Wikno**

##### **§ 13. Ustalenia szczegółowe dla terenu I/ZL.01 o powierzchni 3,38 ha.**

#### **1. Przeznaczenie terenu: lasy;**

1) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem lasu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładru przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**



1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** na terenie znajdują się drzewa należące do grupy 8 dębów objętej ochroną jako pomnik przyrody, zostały oznaczone odpowiednim symbolem na rysunku planu.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) ustala się, oznaczony na rysunku planu, obszar objęty ochroną konserwatorską jako zabytkowy zespół budowlany; obowiązują ustalenia ogólne dla zabytkowych zespołów budowlanych zawarte w § 8;

2) ochronie konserwatorskiej podlegają, oznaczone na rysunku planu, obiekty wskazane do ochrony konserwatorskiej na podstawie ustaleń planu; wobec tych obiektów obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz zabudowy niezgodnej z podstawowym przeznaczeniem terenu.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** ustala się rezerwowany przebieg przejścia pieszego po istniejącej drodze leśnej, oznaczonego jako 01/10.1.KP.

**9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.

**11. Stawka procentowa:** dla terenu I/ZL.01 ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania, teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

#### § 14. Ustalenia szczegółowe dla terenu I/UT.02 o powierzchni 2,37 ha.

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny usług turystycznych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

1) zakaz lokalizacji wież telefonii komórkowej;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów będących nośnikami reklam z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnej wysokości 3m i powierzchni 2m<sup>2</sup>;

3) dla wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 02/2.1 obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego wydzielenia wewnętrznego.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejących drzew, dopuszcza się jedynie cięcia sanitarne i uzupełnienia nasadzeń.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12m od granicy lasu;

b) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona wzdłuż brzegu jeziora Omulew;

- istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,3;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;

5) wysokość zabudowy:

a) na terenie wydzielenia wewnętrznego, oznaczonego na rysunku planu jako 02/6.1 wyklucza się przebudowę istniejącej zabudowy skutkującą zwiększeniem wysokości tej zabudowy ponad najwyższą istniejącą na tym wydzieleniu,

b) dla pozostałego fragmentu terenu I/UT.02 wysokość maksymalnie 10m;

6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:

a) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45° dla dachów stromych.

b) kształt dachu: na terenie wydzielenia wewnętrznego 02/6.1 dowolny, na pozostałym terenie dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczólkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 5000 m<sup>2</sup>;

2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego,

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez: drogę dojazdową oznaczoną jako I/KD.D.02;

2) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

**9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.

**11. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu I/UT.02.

#### § 15. Ustalenia szczegółowe dla terenu I/ZL.03 o powierzchni 6,69 ha.

**1. Przeznaczenie terenu:** lasy;

1) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem lasu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadane miejsca odpoczynku.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) na terenie jest usytuowany pomnik przyrody - dąb, oznaczony na rysunku planu odpowiednim symbolem;

2) obowiązuje zachowanie stromych skarp nadjeziornych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz zabudowy.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** ustala się rezerwowany przebieg przejścia pieszego po istniejącej drodze leśnej, oznaczonego na rysunku planu jako 03/10.1.KP.

**9. Infrastruktura techniczna:** teren nie wymaga obsługi w zakresie infrastruktury.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.

**11. Stawka procentowa:** dla terenu I/ZL.03 ustalenie stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania, teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

**§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu I/MN.04 o powierzchni 8,15 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej;

1) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) zakaz lokalizacji zabudowy letniskowej;

3) zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych;

4) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych oraz rzemiosła jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej; funkcję usługową można lokalizować jako lokale wbudowane w zabudowę mieszkaniową lub jako samodzielne budynki,

5) zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

1) dla wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 04/2.1 obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego wydzielenia wewnętrznego;

2) w strefie ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Wikna, dla budynków o funkcjach określonych w ust.1, obowiązują typy zabudowy określone w ustaleniach ogólnych w § 8 jako typ 1, typ 2, typ 3, typ 4, typ 5;

3) kalenice budynków równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;

4) zasady lokalizacji nośników reklamowych:

a) na elewacjach budynku zabytkowego, oznaczonego na rysunku planu, ustala się zakaz umieszczania reklam wbudowanych,

b) dla części terenu znajdującej się w strefie ochrony konserwatorskiej dopuszcza się wyłącznie reklamy wbudowane o maksymalnej powierzchni 1m<sup>2</sup> każda,

c) na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację obiektów będących nośnikami reklam z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnej wysokości 3m i powierzchni 2m<sup>2</sup>,

d) zakazuje się umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w sąsiedztwie.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Wikna oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; fragment terenu elementarnego I/MN.04 – teren znajdujący się po zachodniej stronie drogi I/KD.D.04, jest położony w tej strefie, zatem obowiązują ustalenia ogólne dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w § 8;

2) ustala się, oznaczony na rysunku planu, obszar objęty ochroną konserwatorską jako zabytkowy zespół budowlany; obowiązują ustalenia ogólne dla zabytkowych zespołów budowlanych zawarte w § 8;

3) ochronie konserwatorskiej podlega, oznaczony na rysunku planu, obiekt zabytkowy znajdujący się w ewidencji WKZ; wobec tego obiektu obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od ulicy oznaczonej jako KD.Z.01,

b) nieprzekraczalna linie zabudowy w odległości 6m od granic ulic dojazdowych I/KD.D.03 oraz I/KD.D.04,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od granicy dojazdów 04/10.1.KDW.X i 04/10.2.KDW.X oraz przejścia pieszego 04/10.3.KDW.P

- istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;

5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;

- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

#### **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego,

#### **7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV. W sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia;
- 3) dla wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 04/2.1 obowiązuje zakaz zabudowy.

#### **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez:
  - a) drogi oznaczone jako I/KD.D.03 oraz I/KD.D.04,
  - b) dojazdy oznaczone jako 04/10.1.KDW.X, 04/10.2.KDW.X oraz przejścia pieszego o funkcji dojazdu do budynku, oznaczonych na rysunku planu jako 04/10.3.KDW.P,
- 2) zakaz lokalizowania nowych zjazdów z drogi oznaczonej jako KD.Z.01;
- 3) dla dojazdu oznaczonego jako 04/10.1.KDW.X ustala się:
  - a) szerokość 10m w liniach rozgraniczających,
  - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m;
- 4) dla dojazdu oznaczonego jako 04/10.2.KDW.X ustala się:
  - a) szerokość 10 m w liniach rozgraniczających,
  - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m,
  - c) na zakończeniu dojazdu, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania samochodów o wymiarach 12,5x12,5m;
- 5) dla przejścia pieszego oznaczonego jako 04/10.3.KDW.P ustala się szerokość 4,5m w liniach rozgraniczających;
- 6) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

#### **9. Infrastruktura techniczna :**

- 1) zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 2) ustala się rezerwy terenów dla urządzeń związanych z odprowadzaniem ścieków bytowych oznaczone na rysunku planu jako wydzielenia wewnętrzne 04/11.1.K oraz 04/11.2.K.

#### **10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;
- 3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących obiektach oraz w celu modernizacji lub rozbudowy gospodarstwa rolnego.

#### **11. Stawka procentowa::**

- 1) dla terenów wydziałów wewnętrznych oznaczonych jako 04/11.1.K i 04/11.2.K – projektowane przepompownie, ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałej części terenu I/MN.04 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu I/ML.05 o powierzchni 1,37 ha.**

#### **1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy letniskowej;

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

#### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

#### **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od ulicy oznaczonej jako KD.Z.01,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od drogi dojazdowej oznaczonej jako I/KD.D.03,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od granicy dojazdu 06/10.1.KDW.X w terenie I/MN.06;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

#### **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

#### **7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV. W sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.

#### **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez:
  - a) drogę dojazdową oznaczoną jako I/KD.D.03,
  - b) dojazd oznaczony jako 06/10.1.KDW.X znajdujący się w terenie elementarnym I/MN.06;
- 2) zakaz lokalizowania nowych zjazdów z drogi oznaczonej jako KD.Z.01;
- 3) rezerwy terenów: dla przejścia pieszego o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających i oznaczonego jako 05/10.1.KDW.P;
- 4) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

#### **9. Infrastruktura techniczna : zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;**

#### **10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.**

#### **11. Stawka procentowa:**

- 1) dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałej części terenu I/ML05 ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu I/MN.06 o powierzchni 3,28 ha.**

#### **1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej;**

- 1) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy letniskowej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych oraz rzemiosła jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej; funkcję usługową można lokalizować jako lokale wbudowane w zabudowę mieszkaniową lub jako samodzielne budynki;
- 5) zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) obowiązują nasadzenia zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni działek;
- 2) kalenice budynków sytuować należy równoległe do frontu działek (do drogi dojazdowej oznaczonej jako I/KD.D.03 lub 06/10.1.KDW.X);
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Wikna, dla zabudowy mieszkaniowej obowiązują typy zabudowy określone w ustaleniach ogólnych jako typ 1 i typ 2, a dla zabudowy gospodarczej - typ 4;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Wikna, dla pozostałych budynków o funkcjach określonych w ust.1, obowiązują typy zabudowy określone w ustaleniach ogólnych w § 8 jako typ 1 lub typ 2;
- 5) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) dla części terenu znajdującej się w strefie ochrony konserwatorskiej dopuszcza się wyłącznie reklamy wbudowane o maksymalnej powierzchni 1m<sup>2</sup> każda;
  - b) na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację obiektów będących nośnikami reklam z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnej wysokości 3m i powierzchni 2m<sup>2</sup>,
  - c) zakazuje się umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w sąsiedztwie.

#### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Wikna, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; wschodnia część terenu elementarnego I/MN.06 granicząca z I/KD.D.03 jest położona w tej strefie, obowiązują ustalenia ogólne dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w § 8;
- 2) ochronie konserwatorskiej podlegają zespoły budowlane wskazane do ochrony konserwatorskiej na podstawie ustaleń planu, oznaczone na rysunku planu; obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8;
- 3) ochronie konserwatorskiej podlegają oznaczone na rysunku planu obiekty wskazane do ochrony na podstawie ustaleń planu; obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8.

#### **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od granicy drogi dojazdowej I/KD.D.03,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy, w odległości 6m od granicy dojazdu 06/10.1.KDW.X,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona w odległości 6 m od granicy przejścia pieszego o funkcji dojazdu 06/10.2.KDW.P;

- istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;

5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;

6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:

a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>,

b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna: 1000 m<sup>2</sup>;

2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;

2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV. W sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez:

a) drogę oznaczoną jako I/KD.D.03,

b) dojazd oznaczony jako 06/10.1.KDW.X oraz przejście pieszego o funkcji dojazdu - 06/10.2.KDW.P,

2) rezerwy terenów: dla przejścia pieszego oznaczonego jako 06/10.2.KDW.P o szerokości 4,5 m w liniach rozgraniczających;

3) dla dojazdu oznaczonego jako 06/10.1.KDW.X ustala się:

a) szerokość 10m liniach rozgraniczających

b) minimalna szerokość jezdni 4,5 m,

c) urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny;

4) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

**9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;

2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;

3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących obiektach oraz w celu modernizacji lub rozbudowy gospodarstwa rolnego.

**11. Stawka procentowa:**

1) dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;

2) dla pozostałej części terenu I/MN.06 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

#### § 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu I/MN.07 o powierzchni 3,10 ha.

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej;

1) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) zakaz lokalizacji zabudowy letniskowej;

3) zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych;

4) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych oraz rzemiosła jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej; funkcję usługową można lokalizować jako lokale wbudowane w zabudowę mieszkaniową lub jako samodzielne budynki;

5) zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych;

6) obowiązuje rezerwa terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 07/1.1 dla plaży.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładru przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

1) w strefie ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Wikna, dla budynków o funkcjach określonych w ust.1, obowiązują typy zabudowy określone w ustaleniach ogólnych w § 8 jako typ 1, typ 2, typ 4;

2) obowiązuje zachowanie niezakłóconych widoków z otwarć widokowych, oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem, z dojazdu oznaczonego jako 07/10.2.KDW.X i plaży oznaczonej jako wydzielenie wewnętrzne 07/1.1;

3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do ulic i dojazdów;

4) na terenach wydzielen wewnętrznego oznaczonych jako 07/1.1 obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew liściastych wzdłuż ich granic północnych zgodnie z rysunkiem planu;

5) zasady lokalizacji nośników reklamowych:

- a) na elewacjach budynku zabytkowego, oznaczonego na rysunku planu, ustala się zakaz umieszczania reklam wbudowanych,
- b) dla części terenu znajdującej się w strefie ochrony konserwatorskiej dopuszcza się wyłącznie reklamy wbudowane o maksymalnej powierzchni 1m<sup>2</sup> każda;
- c) na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację obiektów będących nośnikami reklam z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnej wysokości 3m i powierzchni 2m<sup>2</sup>,
- d) zakazuje się umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w sąsiedztwie.

### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 07/3.1, tj. stromych skarp nadjeziornych, obowiązuje zachowanie roślinności i zakaz dokonywania zmian powierzchni ziemi;
- 2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.

### 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Wikna, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii. Część terenu elementarnego I/MN.07 jest położona w tej strefie, zatem obowiązują ustalenia ogólne dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w § 8;
- 2) ustala się, oznaczone na rysunku planu, obszary objęte ochroną konserwatorską jako zabytkowe zespoły budowlane; obowiązują ustalenia ogólne dla zabytkowych zespołów budowlanych zawarte w § 8;
- 3) ochronie konserwatorskiej podlega, oznaczony na rysunku planu, obiekt zabytkowy znajdujący się w ewidencji WKZ; wobec tego obiektu obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8;
- 4) ochronie konserwatorskiej podlegają oznaczone na rysunku planu obiekty wskazane do ochrony na podstawie ustaleń planu; obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8.

### 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granic dróg dojazdowych I/KD.D.03, I/KD.D.04 oraz I/KD.D.05,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu wzdłuż brzegu jeziora Omulew;- istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczólkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

### 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

### 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 07/1.1 dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych, natomiast na pozostałym fragmencie terenu elementarnego I/MN.07 obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) do terenów wydzieleni wewnętrznych oznaczonych jako 07/1.1 obowiązuje dostęp ogólny lub publiczny.

### 8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez: drogi oznaczone jako I/KD.D.03, I/KD.D.04 oraz I/KD.D.05;
- 2) rezerwy terenów:

a) dla przejścia pieszego 07/10.1.KDW.P o szerokości 4,5m w liniach rozgraniczających;

b) dla przejścia pieszego 07/10.2.KDW.P o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających;

- 3) na terenach wydzieleni wewnętrznych oznaczonych jako 07/1.1 obowiązuje komunikacja piesza;
- 4) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

### 9. Infrastruktura techniczna : zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;

### 10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;
- 3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących obiektach oraz w celu modernizacji lub rozbudowy gospodarstwa rolnego.

### 11. Stawka procentowa:

- 1) dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 07/1.1 przeznaczonego na cele publiczne (plaża) ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania,
- 2) dla pozostałej części terenu I/MN.07 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu I/MN.08 o powierzchni 1,52 ha.**

- 1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej;
  - 1) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
  - 2) zakaz lokalizacji zabudowy letniskowej;
  - 3) zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych;
  - 4) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych oraz rzemiosła jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej; funkcję usługową można lokalizować jako lokale wbudowane w zabudowę mieszkaniową lub jako samodzielne budynki;
  - 5) zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych;
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**
  - 1) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg, dojazdów;
  - 2) obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew liściastych wzdłuż granicy z drogą powiatową KD.Z.01;
  - 3) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
    - a) na elewacjach budynku zabytkowego, oznaczonego na rysunku planu, ustala się zakaz umieszczania reklam wbudowanych,
    - b) na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację obiektów będących nośnikami reklam z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnej wysokości 3m i powierzchni 2m<sup>2</sup>;
    - c) zakazuje się umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w sąsiedztwie.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - 1) ustala się, oznaczony na rysunku planu, obszar objęty ochroną konserwatorską jako zabytkowy zespół budowlany; obowiązują ustalenia ogólne dla zabytkowych zespołów budowlanych zawarte w § 8;
  - 2) ochronie konserwatorskiej podlegają oznaczone na rysunku planu obiekty wskazane do ochrony na podstawie ustaleń planu; obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8.
- 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
    - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od ulicy oznaczonej jako KD.Z.01,
    - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od granic dojazdów 08/10.1.KDW.X i 08/10.2.KDW.X,
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
  - 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
  - 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
  - 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
    - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°,
    - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczólkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.
- 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
  - 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny
- 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
  - 1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
  - 2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV. W sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.
- 8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
  - 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez: dojazdy oznaczone jako 08/10.1.KDW.X i 08/10.2.KDW.X;
  - 2) zakaz lokalizowania nowych zjazdów z ulicy oznaczonej jako KD.Z.01;
  - 3) dla dojazdu i oznaczonego jako 08/10.1.KDW.X ustala się:
    - a) szerokość 6m w liniach rozgraniczających,
    - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m,
    - c) urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny;
    - d) na zakończeniu dojazdu, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania samochodów o wymiarach 12,5x12,5 cm;
  - 4) dla dojazdu oznaczonego jako 08/10.2.KDW.X ustala się:
    - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
    - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m,
    - c) urządzenie jako ciąg pieszo – jezdny;
  - 5) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.
- 9. Infrastruktura techniczna :**
  - 1) zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
  - 2) teren oznaczony jako wydzielanie wewnętrzne 08/11.1.W przeznaczony jest dla ujęcia wody.
- 10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;
- 3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących obiektach oraz w celu modernizacji lub rozbudowy gospodarstwa rolnego.

#### **11. Stawka procentowa:**

- 1) dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 08/11.1.W – ujęcie wody, oraz dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałej części terenu I/MN.08 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu I/ML.09 o powierzchni 6,46 ha.**

#### **1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy letniskowej;

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych;
- 3) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 09/1.1 dopuszcza się funkcje usługowe.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg, dojazdów;
- 2) obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew liściastych wzdłuż granicy z drogą powiatową, oznaczoną jako KD.Z.01;
- 3) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 09/1.1 dopuszcza się wyłącznie reklamy wbudowane o maksymalnej powierzchni 1m<sup>2</sup> każda,
  - b) na pozostałym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

#### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 09/3.1, tj. stromych skarp nadjeziornych, obowiązuje zachowanie roślinności i zakaz dokonywania zmian powierzchni ziemi.

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

#### **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od drogi KD.Z.01,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od dróg dojazdowych I/KD.D.03, I/KD.D.05, I/KD.D.06,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granic dojazdów 09/10.1.KDW.X, 09/10.2.KDW.X, 09/10.3.KDW.X, 09/10.4.KDW.X i 08/10.2.KDW.X znajdującym się w terenie I/MN.08
  - d) nieprzekraczalna tylna linia zabudowy wzdłuż brzegu jeziora Omulew;- istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,30;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczólkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

#### **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

#### **7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV. W sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.

#### **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez:
  - a) drogi dojazdowe oznaczone jako I/KD.D.03, I/KD.D.05, I/KD.D.06,
  - b) dojazdy oznaczone jako 09/10.1.KDW.X, 09/10.2.KDW.X, 09/10.3.KDW.X, 09/10.4.KDW.X oraz 08/10.2.KDW.X znajdujący się w terenie elementarnym oznaczonym na rysunku planu jako I/MN.08;
- 2) zakaz lokalizowania nowych zjazdów z drogi oznaczonej jako KD.Z.01;
- 3) dla dojazdu oznaczonego jako 09/10.1.KDW.X ustala się:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,



- b) minimalna szerokość jezdni 4,5m,
- c) urządzenie jako ciąg pieszo – jezdny;
- 4) dla dojazdu oznaczonego jako 09/10.2.KDW.X ustala się:
  - a) szerokość 8m w liniach rozgraniczających,
  - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m,
  - c) urządzenie jako ciąg pieszo - jezdny,
  - d) na zakończeniu dojazdu, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania samochodów o wymiarach 12,5x12,5m;
- 5) dla dojazdu oznaczonego jako 09/10.3.KDW.X ustala się:
  - a) szerokość 6m w liniach rozgraniczających,
  - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m,
  - c) urządzenie jako ciąg pieszo – jezdny;
- 6) dla dojazdu oznaczonego jako 09/10.4.KDW.X ustala się:
  - a) szerokość 10m w liniach rozgraniczających,
  - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m,
  - c) urządzenie jako ciąg pieszo – jezdny;
- 7) dla ciągu pieszego oznaczonego jako 09/10.5.KDW.P ustala się: szerokość 2m w liniach rozgraniczających;
- 8) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

#### **9. Infrastruktura techniczna :**

- 1) zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 2) teren oznaczony jako wydzielenie wewnętrzne 09/11.1.W przeznaczony jest dla ujęcia wody.

#### **10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;
- 3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących obiektach oraz w celu modernizacji lub rozbudowy gospodarstwa rolnego.

#### **11. Stawka procentowa:**

- 1) dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 09/11.1.W- ujęcie wody oraz dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałego fragmentu terenu I/ML.09 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

#### **§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu I/MN.10 o powierzchni 4,45 ha.**

##### **1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej;

- 1) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy letniskowej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych oraz rzemiosła jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej; funkcję usługową można lokalizować jako lokale wbudowane w zabudowę mieszkaniową lub jako samodzielne budynki;
- 5) zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych;

##### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) dla wydzielen wewnętrznym oznaczonych jako 10/2.1 obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tych wydzielen wewnętrznym;
- 2) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg, dojazdów;
- 3) obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew liściastych wzdłuż granicy z drogą powiatową KD.Z.01;
- 4) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) dopuszcza się lokalizację obiektów będących nośnikami reklam z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnej wysokości 3m i powierzchni 2m<sup>2</sup>;
  - b) zakazuje się umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w sąsiedztwie.

##### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

##### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** ochronie konserwatorskiej podlegają oznaczone na rysunku planu obiekty wskazane do ochrony na podstawie ustaleń planu; obowiązuja ustalenia ogólne zawarte w § 8.

##### **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od drogi oznaczonej jako KD.Z.01,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granic dojazdów 10/10.1.KDW.X, 10/10.2.KDW.X oraz 09/10.2.KDW.X położonego w terenie elementarnym oznaczonym jako I/09.ML,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż przejścia pieszego oznaczonego jako 10/10.3.KDW.P;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,20;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 75%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;

- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

#### **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna: 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

#### **7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) dla wydziałów wewnętrznych oznaczonych jako 10/2.1 obowiązuje zakaz zabudowy.

#### **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez: dojazdy oznaczone jako 10/10.1.KDW.X i 10/10.2.KDW.X oraz jako 09/10.2.KDW.X położony w terenie elementarnym I/ML.09,
- 2) dopuszcza się zlokalizowanie nowych zjazdów z drogi oznaczonej jako KD.Z.01, jedynie w przypadku braku możliwości obsługi komunikacyjnej przez ustalone w planie dojazdy;
- 3) dla dojazdu oznaczonego jako 10/10.1.KDW.X ustala się:
  - a) szerokość 8m w liniach rozgraniczających,
  - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m;
- 4) dla dojazdu oznaczonego jako 10/10.2.KDW.X ustala się:
  - a) szerokość minimum 6m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m,
  - c) urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny;
- 5) dla przejścia pieszego oznaczonego jako 10/10.3.KDW.P ustala się szerokość w istniejących liniach rozgraniczających;
- 6) ustala się rezerwowany przebieg przejścia pieszego oznaczonego jako 10/10.4.KP;
- 7) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

#### **9. Infrastruktura techniczna : zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;**

#### **10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego; zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;
- 3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących obiektach oraz w celu modernizacji lub rozbudowy gospodarstwa rolnego.

#### **11. Stawka procentowa:**

- 1) dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałego fragmentu terenu I/MN.10 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu I/ML.11 o powierzchni 1,17 ha.**

#### **1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy letniskowej;

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych;
- 3) obowiązuje rezerwa dla terenu wydzielonego wewnętrznego oznaczonego jako 11/1.1 dla lasu.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg, dojazdów;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

#### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

#### **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od drogi KD.Z.01,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 12m od granicy z lasem;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,20;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

#### **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;

2) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 11/1.1 obowiązuje zakaz zabudowy.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) zakaz lokalizowania nowych zjazdów z drogi oznaczonej jako KD.Z.01;

2) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

**9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.

**11. Stawka procentowa:**

1) dla terenu oznaczonego jako wydzielenie wewnętrzne 11/1.1- istniejący las, ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania, teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu;

2) dla pozostałego fragmentu terenu I/ML.11. ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu I/ZL.12 o powierzchni 2,54 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** lasy;

1) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem lasu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

1) obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku z otwarć widokowych oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem w kierunku jeziora Omulew;

2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** dla wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 12/3.1 obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej i strefy roślinności przybrzeżnej w stanie naturalnym oraz zapewnienie stabilności skarp poprzez zachowanie i odpowiednie kształtowanie pokrywy roślinnej.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz zabudowy niezgodnej z podstawowym przeznaczeniem terenu.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) na terenie dopuszcza się jedynie komunikację pieszą;

2) rezerwy terenów: ustala się rezerwowany przebieg przejścia pieszego oznaczonego na rysunku planu jako 12/10.1.KP.

**9. Infrastruktura techniczna:** teren nie wymaga obsługi w zakresie infrastruktury technicznej..

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.

**11. Stawka procentowa:** dla terenu I/ZL.12 ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania, teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

**§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu I/ML.13 o powierzchni 1,82 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy lotniskowej;

1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszcza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych;

3) obowiązuje rezerwa terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 13/1.1. dla plaży.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

1) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg, dojazdów;

2) dla wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 13/2.1 obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego wydzielenia wewnętrznego;

3) obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku z otwarcia widokowego, oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem;

4) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) ustala się, oznaczony na rysunku planu, obszar objęty ochroną konserwatorską jako zabytkowy zespół budowlany; obowiązuja ustalenia ogólne dla zabytkowych zespołów budowlanych zawarte w § 8;

2) ochronie konserwatorskiej podlega, oznaczony na rysunku planu, obiekt zabytkowy znajdujący się w ewidencji WKZ; wobec tego obiektu obowiązuja ustalenia ogólne zawarte w § 8.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od drogi oznaczonej jako KD.Z.01,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4m od granicy dojazdu 13/10.1.KDW.X;

- c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 12m od granicy z lasem;
- istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

#### 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna: 1000 m<sup>2</sup>
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

#### 7. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) zasady umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych:
  - a) na terenie wydzielania wewnętrznego oznaczonego jako 13/1.1 dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
  - b) na pozostałym fragmencie terenu elementarnego oznaczonego jako I/ML.13 zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji;
- 3) do terenu wydzielania wewnętrznego oznaczonego jako 13/1.1 obowiązuje dostęp ogólny lub publiczny;
- 4) dla wydziałów wewnętrznych oznaczonych jako 13/1.1 i 13/2.1 obowiązuje zakaz zabudowy.

#### 8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez: dojazdy oznaczone jako 13/10.1.KDW.X;
- 2) zakaz lokalizowania nowych zjazdów z drogi oznaczonej jako KD.Z.01;
- 3) dla dojazdu oznaczonego jako 13/10.1.KDW.X ustala się:
  - a) szerokość 6m w liniach rozgraniczających,
  - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m,
  - c) na zakończeniu dojazdu, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania samochodów o wymiarach 12,5x12,5m;
- 4) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

#### 9. Infrastruktura techniczna : zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

#### 10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;
- 3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących obiektach oraz w celu modernizacji lub rozbudowy gospodarstwa rolnego.

#### 11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenu oznaczonego jako wydział wewnętrzny 13/1.1 przeznaczonego na cele publiczne ( plaża) ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
- 2) w wysokości 30% dla pozostałego fragmentu terenu I/ML.13.

#### § 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu I/ZL.14 o powierzchni 59,22 ha.

##### 1. Przeznaczenie terenu: lasy;

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem lasu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku.

##### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych: nie ustala się.

##### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie ustala się.

##### 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obszar oznaczony odpowiednim symbolem na rysunku planu stanowi dzieło budownictwa obronnego i podlega ochronie konserwatorskiej; obowiązują założenia zawarte w §8 ustaleń ogólnych.

##### 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się.

##### 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

##### 7. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązuje zakaz zabudowy niezgodnej z podstawowym przeznaczeniem terenu;

##### 8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej: ustala się rezerwowane przebiegi przejść pieszych oznaczonych jako 14/10.1.KP, 14/10.2.KP i 14/10.3.KP przebiegających po istniejących drogach leśnych.

##### 9. Infrastruktura techniczna: teren nie wymaga obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

##### 10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.

##### 11. Stawka procentowa: dla terenu I/ZL.14 ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania, teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

## § 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu I/MN.15 o powierzchni 1,35 ha.

### 1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej;

- 1) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy letniskowej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych oraz rzemiosła jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej; funkcję usługową można lokalizować jako lokale wbudowane w zabudowę mieszkaniową lub jako samodzielne budynki;
- 5) zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

### 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:

- 1) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg, dojazdów;
- 2) obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew liściastych wzdłuż granicy z drogą powiatową oznaczoną jako KD.Z.01;
- 3) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych:
  - a) dopuszcza się nośniki reklamowe w formie szyldów i reklam o maksymalnej wysokości całego nośnika reklamowego 3m i maksymalnej powierzchni do 2m<sup>2</sup>,
  - b) zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

### 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się, oznaczony na rysunku planu, obszar objęty ochroną konserwatorską jako zabytkowy zespół budowlany; obowiązują ustalenia ogólne dla zabytkowych zespołów budowlanych zawarte w § 8;
- 2) ochronie konserwatorskiej podlegają oznaczone na rysunku planu obiekty wskazane do ochrony na podstawie ustaleń planu; obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8.

### 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od granicy drogi oznaczonej jako KD.Z.01,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12m od granicy terenu elementarnego I/ZL.14;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,20;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 75%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

### 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna: 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

### 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV. W sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.

### 8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się lokalizację dwóch nowych zjazdów, poza istniejącymi, z drogi oznaczonej jako KD.Z.01 pod warunkiem łączenia w jeden zjazd z dwóch działek;
- 2) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

### 9. Infrastruktura techniczna : zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

### 10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego; zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;
- 3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących obiektach oraz w celu modernizacji lub rozbudowy gospodarstwa rolnego.

### 11. Stawka procentowa:

- 1) dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałego fragmentu terenu I/MN.15 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## § 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu I/MN.16 o powierzchni 0,36 ha.

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej;

- 1) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy letniskowej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych oraz rzemiosła jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej; funkcję usługową można lokalizować jako lokale wbudowane w zabudowę mieszkaniową lub jako samodzielne budynki;
- 5) zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg, dojazdów;
- 2) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) dopuszcza się nośniki reklamowe w formie szyldów i reklam o maksymalnej wysokości całego nośnika reklamowego 3m i maksymalnej powierzchni do 2m<sup>2</sup>,
  - b) zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od granicy drogi oznaczonej jako KD.Z.01,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12m od granicy z terenem elementarnym I/ZL.14,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od rezerwowanego przejścia pieszego 14/10.2.KP w terenie I/ZL.14,
  - d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej i garaży na granicy działek;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,20;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 75%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna: 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV. W sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) zakaz lokalizacji nowych zjazdów, poza istniejącymi, z drogi oznaczonej jako KD.Z.01;
- 2) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

**9. Infrastruktura techniczna:** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;
- 3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących obiektach oraz w celu modernizacji lub rozbudowy gospodarstwa rolnego.

**11. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu I/MN.16.

**§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu I/MN.17 o powierzchni 0,66 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej;

- 1) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy letniskowej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych oraz rzemiosła jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej; funkcję usługową można lokalizować jako lokale wbudowane w zabudowę mieszkaniową lub jako samodzielne budynki;
- 5) zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg, dojazdów;

- 2) obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew liściastych wzdłuż granicy z drogą powiatową KD.Z.01;
- 3) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) dopuszcza się nośniki reklamowe w formie szyldów i reklam o maksymalnej wysokości całego nośnika reklamowego 3m i maksymalnej powierzchni do 2m<sup>2</sup>;
  - b) zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
    - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od granicy drogi KD.Z.01,
    - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12m od granicy z terenem elementarnym I/ZL.14,
    - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od rezerwowanego przejścia pieszego 14/10.2.KP w terenie I/ZL.14,
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,20;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 75%;
  - 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
  - 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
  - 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
    - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°,
    - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.
6. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
  - 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna: 1500 m<sup>2</sup>
  - 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.
7. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.
8. **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
  - 1) dopuszcza się lokalizację jednego zjazdu bezpośredniego na drogę oznaczoną jako KD.Z.01;
  - 2) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.
9. **Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.
10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**
  - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
  - 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;
  - 3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących obiektach oraz w celu modernizacji lub rozbudowy gospodarstwa rolnego.
11. **Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu I/MN.17.

### § 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu I/US.18 o powierzchni 3,04 ha.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren sportu i rekreacji;
  - 1) zakaz lokalizacji obiektów hotelarskich;
  - 2) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 18/1.1 dopuszcza się lokalizację parkingu dla samochodów osobowych;
  - 3) dopuszcza się funkcje integralnie związane z funkcją podstawową zlokalizowane w obiekcie obsługującym funkcję podstawową tj. odnowę biologiczną, usługi gastronomii, handel artykułami sportowymi.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**
  - 1) dla wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 18/2.1 obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego wydzielenia wewnętrznego;
  - 2) dopuszcza się stosowanie powierzchni utwardzonej na wydzieleniu wewnętrznym oznaczonym na rysunku planu jako 18/1.1 zachowującą przepuszczalność podłoża;
  - 3) obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew liściastych wzdłuż granicy z drogą powiatową, oznaczoną jako KD.Z.01;
  - 4) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych:
    - a) dopuszcza się nośniki reklamowe w formie szyldów i reklam o maksymalnej wysokości całego nośnika reklamowego 3m i maksymalnej powierzchni do 2m<sup>2</sup>;
    - b) zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu w odległości 8m od drogi KD.Z.01;

- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,20;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 75%;
- 4) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 5) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°;
  - b) kształt dachu: uzależniony od funkcji i formy obiektu.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) obowiązuje dostęp ogólny lub publiczny;
- 2) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 3) na terenie wydzielania wewnętrznego oznaczonego jako 18/2.1 obowiązuje zakaz zabudowy.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) dopuszcza się lokalizację jednego zjazdu z drogi oznaczonej jako KD.Z.01;
- 2) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

**9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.

**11. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu I/US.18.

**§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu I/MN.19 o powierzchni 0,51 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej;

- 1) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy letniskowej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych oraz rzemiosła jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej; funkcję usługową można lokalizować jako lokale wbudowane w zabudowę mieszkaniową lub jako samodzielne budynki;
- 5) zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg, dojazdów;
- 2) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) dopuszcza się nośniki reklamowe w formie szyldów i reklam o maksymalnej wysokości całego nośnika reklamowego 3m i maksymalnej powierzchni do 2m<sup>2</sup>;
  - b) zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) ustala się, oznaczony na rysunku planu, obszar objęty ochroną konserwatorską jako zabytkowy zespół budowlany; obowiązują ustalenia ogólne dla zabytkowych zespołów budowlanych zawarte w § 8;
- 2) ochronie konserwatorskiej podlegają oznaczone na rysunku planu obiekty wskazane do ochrony na podstawie ustaleń planu; obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od granicy drogi KD.Z.01,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej dojazdu 19/10.1.KDW.X,
  - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej i garaży na granicy działek;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,20;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 75%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna: 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**



- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez: dojazdy oznaczone jako 19/10.1.KDW.X, 19/10.2.KDW.X;
- 2) dla dojazdu oznaczonego jako 19/10.1.KDW.X ustala się:
  - a) szerokość 6m w liniach rozgraniczających,
  - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m;
- 3) dla dojazdu oznaczonego jako 19/10.2.KDW.X ustala się:
  - a) szerokość 5m w liniach rozgraniczających,
  - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m;
- 4) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

**9. Infrastruktura techniczna** : zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego; zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;
- 3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących obiektach oraz w celu modernizacji lub rozbudowy gospodarstwa rolnego.

**11. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu I/MN.19.

**§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu I/R.20 o powierzchni 5,39 ha.**

- 1. Przeznaczenie terenu:** teren użytkowania rolniczego;
- 1) dopuszcza się sytuowanie zabudowy zagrodowej na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 20/1.1.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:** obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku z ciągu widokowego, oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem, w kierunku terenu elementarnego oznaczonego jako I/ZL.14.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
- 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - 1) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
  - 2) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
    - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°,
    - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczólkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.
- 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
- 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** poza terenem wydzielenia wewnętrznego 20/1.1 obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy zagrodowej oraz tymczasowych obiektów budowlanych.
- 8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** nie ustala się.
- 9. Infrastruktura techniczna** : zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.
- 10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 11. Stawka procentowa:** dla terenu I/R.20 ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania, teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

**§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu I/ZL.22 o powierzchni 2,70 ha.**

- 1. Przeznaczenie terenu:** lasy;
- 1) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem lasu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obszar oznaczony odpowiednim symbolem na rysunku planu stanowi dzieło budownictwa obronnego i podlega ochronie konserwatorskiej; obowiązują założenia zawarte w §8 ustaleń ogólnych.
- 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
- 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
- 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz zabudowy niezgodnej z podstawowym przeznaczeniem terenu.
- 8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** nie ustala się.
- 9. Infrastruktura techniczna:** teren nie wymaga obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
- 10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 11. Stawka procentowa:** dla terenu I/ZL.22 ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania, teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

**§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu I/ZL.23 o powierzchni 18,54ha.**

- 1. Przeznaczenie terenu:** lasy;
- 1) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem lasu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku.

- 2) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 23/1.1 dopuszcza się zabudowę zagrodową.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejących drzew i krzewów na gruntach rolnych.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
6. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
7. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na terenie poza wydzieleniem wewnętrznym oznaczonym jako 23/1.1 obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy niezgodnej z podstawowym przeznaczeniem terenu.
8. **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obowiązuje obsługa komunikacyjna przez: istniejące drogi leśne i polne.
9. **Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
  - 1) zaopatrzenie w wodę z indywidualnego ujęcia wody.
10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.
11. **Stawka procentowa:** dla terenu I/ZL.23 ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania, teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

#### Rozdział 4

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce II – Jabłonka**

##### **§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/UT.01 o powierzchni 5,39 ha.**

#### **1. Przeznaczenie terenu:** tereny usług turystycznych;

- 1) obowiązuje rezerwa terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 01/1.1. dla plaży.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku z otwarcia widokowego, oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem;
- 2) dla wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 01/2.1, tj. pasa terenu o szerokości 30m obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego wydzielenia wewnętrznego;

#### **3) zasady lokalizacji nośników reklamowych:**

- a) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 01/2.2 dopuszcza się lokalizację obiektów będących nośnikami reklam z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnej wysokości 3m i powierzchni 2m<sup>2</sup>,
- b) na pozostałym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

#### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 01/3.1 obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejących drzew, dopuszcza się jedynie cięcia sanitarne i uzupełnienia nasadzeń;
- 2) obowiązuje zachowanie rowu melioracyjnego oznaczonego jako wydzielenie wewnętrzne 01/3.2;

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** ochronie konserwatorskiej podlega, oznaczony na rysunku planu, obiekt wskazany do ochrony konserwatorskiej na podstawie ustaleń planu; wobec tego obiektu obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §8.

#### **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od ulicy oznaczonej jako KD.Z.01,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20m od granicy dojazdu oznaczonego jako 01/10.1.KDW.X,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12m od granicy wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 01/3.1,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla zabudowy położonej na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 01/6.1 w odległości 20m od brzegu jeziora Omulew;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 75%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla terenu wydzielenia wewnętrznego 01/2.2 maksymalnie 12m,
  - b) dla terenu wydzielenia wewnętrznego 01/1.1 maksymalnie 5m,
  - c) dla pozostałego fragmentu terenu elementarnego II/UT.01 maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°,
  - b) kształt dachu: uzależniony od funkcji obiektu.

#### **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu: minimalna: 1ha;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

#### **7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) na terenach wydzielen wewnętrznym oznaczonych jako 01/3.1 i 01/2.1 obowiązuje zakaz zabudowy;
- 2) do terenów wydzielen wewnętrznym oznaczonych jako 01/1.1 oraz 01/10.1.KDW.X obowiązuje dostęp ogólny;

- 3) zasady umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych:
  - a) na terenie wydzielenia wewnętrznego 01/1.1 dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
  - b) na pozostałym fragmencie terenu elementarnego oznaczonego jako II/UT.01 obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych,
- 4) na całym terenie dopuszcza się lokalizację obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji.

#### **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez:
  - a) dojazd oznaczony jako 01/10.1.KDW.X,
  - b) do terenu wydzielenia wewnętrznego poprzez istniejący zjazd z drogi oznaczonej jako KD.Z.01;
- 2) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z ulicy oznaczonej jako KD.Z.01;
- 3) dla dojazdu oznaczonego na rysunku planu jako 01/10.1.KDW.X ustala się:
  - a) szerokość 16m w liniach rozgraniczających,
  - b) urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny
  - c) obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania po obu stronach dojazdu,
  - d) na zakończeniu dojazdu, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania samochodów o wymiarach 12,5x12,5m;
- 4) ustala się rezerwowany przebieg przejścia pieszego oznaczonego jako 01/10.2.KP;
- 5) na terenach wydzielen wewnątrznych oznaczonych jako 01/1.1 oraz 01/3.1 dopuszcza się jedynie komunikację pieszą;
- 6) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

**9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

#### **11. Stawka procentowa:**

- 1) dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 01/1.1 przeznaczonego na cele publiczne (plaża) oraz dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałego fragmentu terenu II/UT.01 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/ZP.02 o powierzchni 0,38 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zieleni urządzonej;

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj.: ławki, zadaszone miejsca odpoczynku, wieże widokowe.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) obowiązuje zachowanie niezakłóconego ciągu widokowego oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** na terenie II/ZP.02 nie przewiduje się podziału na działki.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) obowiązuje dostęp ogólny.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu jako KD.Z.01;
- 2) na terenie dopuszcza się jedynie komunikację pieszą;
- 3) ustala się rezerwowany przebieg przejścia pieszego oznaczonego jako 02/10.1.KP.

**9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.

**11. Stawka procentowa:** dla terenu II/ZP.02 przeznaczonego na cele publiczne – zieleni urządzonej, ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

### **§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/MN.03 o powierzchni 0,12 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej;

- 1) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy letniskowej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych oraz rzemiosła jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej; funkcję usługową można lokalizować jako lokale wbudowane w zabudowę mieszkaniową lub jako samodzielne budynki;
- 5) zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 40% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych, oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu wzdłuż brzegu jeziora

Omulew;

- 3) kalenice budynków sytuować należy prostopadle lub równolegle do frontu działek do ulicy dojazdowej oznaczonej jako KD.Z.01;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki, dla budynków o funkcjach określonych w ust.1, obowiązują typy zabudowy określone w ustaleniach ogólnych w §8 jako typ 1, typ 4;
- 5) zasady lokalizacji nośników reklamowych:

- a) na elewacjach budynków zabytkowych, oraz zespołów zabytkowych oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz umieszczania reklam wolnostojących i wbudowanych,
- b) dla terenu znajdującego się w strefie ochrony konserwatorskiej dopuszcza się wyłącznie reklamy wbudowane o maksymalnej powierzchni 1m<sup>2</sup> każda;
- c) zakazuje się umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; teren elementarny II/MN.03 jest położony w tej strefie, zatem dla tego terenu obowiązują ustalenia ogólne dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w § 8;
- 2) ustala się, oznaczony na rysunku planu, obszar objęty ochroną konserwatorską jako zabytkowy zespół budowlany; obowiązują ustalenia ogólne dla zabytkowych zespołów budowlanych zawarte w § 8;
- 3) ochronie konserwatorskiej podlega, oznaczony na rysunku planu, obiekt zabytkowy znajdujący się w ewidencji WKZ; wobec tego obiektu obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8.

### **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od granicy ulicy dojazdowej oznaczonej jako KD.Z.01,
  - b) nieprzekraczalna tylna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,30;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

### **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna: 1000 m<sup>2</sup>,
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji.

### **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez drogę oznaczoną jako KD.Z.01;
- 2) ustala się rezerwowany przebieg przejścia pieszego wzdłuż brzegu jeziora, oznaczonego jako 03/10.1.KP;
- 3) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

**9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

### **10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego; zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;
- 3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących obiektach oraz w celu modernizacji lub rozbudowy gospodarstwa rolnego.

**11. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu II/MN.03.

## **§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/ZP.04 o powierzchni 0,56 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zieleni urządzonej;

- 1) dopuszcza się funkcje sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj.: ławki, zadaszone miejsca odpoczynku, wieże widokowe.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) obowiązuje lokalizacja co najmniej podwójnego szpaleru drzew liściastych, oznaczonego odpowiednim symbolem na rysunku planu wzdłuż granicy z drogą oznaczoną jako KD.Z.01 i II/KD.D.02;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; teren elementarny II/ZP.04 jest położony w tej strefie, zatem dla tego terenu obowiązują ustalenia ogólne dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w § 8;
- 2) obszar oznaczony odpowiednio na rysunku planu stanowi dawny teren zabytkowego cmentarza. Obowiązują ustalenia ogólne dla obszarów zabytkowych wskazanych do ochrony przez WKZ zawarte w §8;
- 3) ochronie konserwatorskiej podlega drewniana dzwonnica oznaczona na rysunku planu; obowiązują ustalenia ogólne dla obiektów zabytkowych znajdujących się w ewidencji WKZ zawarte w § 8.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** na terenie II/ZP.04 nie przewiduje się wydzielania działek budowlanych.

#### **7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) część terenu elementarnego znajduje się w strefie ograniczeń dla zagospodarowania wynikających z sąsiedztwa cmentarza. W obrębie strefy obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 10 ust.5;
- 3) obowiązuje dostęp ogólny.

#### **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej jako KD.Z.01 i II/KD.D.02;
- 2) na terenie dopuszcza się jedynie komunikację pieszą;
- 3) ustala się rezerwowany przebieg przejścia pieszego oznaczonego jako 04/10.1.KP.

**9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

**11. Stawka procentowa:** dla terenu II/ZP.04 przeznaczonego na cele publiczne – zieleni urządzona, ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

#### **§ 39. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/ZC.05 o powierzchni 0,18 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren cmentarza czynnego;

1) dopuszcza się sytuowanie budowli związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz infrastrukturą techniczną, tj. np.: kaplica.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) obowiązuje lokalizacja co najmniej podwójnego szpaleru drzew liściastych, oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu wzdłuż granicy z drogą oznaczoną jako II/KD.D.02;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 3) obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; teren elementarny II/ZC.05 jest położony w tej strefie, zatem dla tego terenu obowiązują ustalenia ogólne dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w § 8;
- 2) obszar oznaczony odpowiednio na rysunku planu stanowi zabytkowy cmentarz. Obowiązują ustalenia ogólne dla obszarów zabytkowych wskazanych do ochrony przez WKZ zawarte w §8.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy.

#### **7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) ustala się zakaz zabudowy;
- 2) ustala się dostęp ogólny lub publiczny do całego terenu elementarnego;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem tych, które są związane z kultem religijnym.

#### **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej jako II/KD.D.02;
- 2) obowiązuje komunikacja piesza; ustalenie nie dotyczy technicznej obsługi terenu;
- 3) ustala się rezerwowany przebieg przejścia pieszego oznaczonego jako 05/10.1.KP.

**9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

**11. Stawka procentowa:** dla terenu II/ZC.05 przeznaczonego na cele publiczne – czynny cmentarz, ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

#### **§ 40. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/MN.06 o powierzchni 0,51 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej;

- 1) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy letniskowej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych oraz rzemiosła jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej; funkcję usługową można lokalizować jako lokale wbudowane w zabudowę mieszkaniową lub jako samodzielne budynki;
- 5) zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) w strefie ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki, dla budynków o funkcjach określonych w ust.1 obowiązują typy zabudowy określone w ustaleniach ogólnych w §8 jako typ 1, typ 2, typ 4;
- 2) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów, przy czym budynki tworzące pierzeję wzdłuż drogi oznaczonej jako II/KD.D.02 usytuowane kalenicą główną równoległe do tej drogi;
- 3) wzdłuż brzegu jeziora obowiązuje nasadzenia zieleni wysokiej zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku z otwarcia widokowego oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem;
- 5) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) na elewacjach budynków zabytkowych, oraz zespołów zabytkowych oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz umieszczania reklam wbudowanych,
  - b) dla terenu znajdującego się w strefie ochrony konserwatorskiej dopuszcza się wyłącznie reklamy wbudowane o maksymalnej powierzchni 1m<sup>2</sup> każda;
  - c) zakazuje się umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

## **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej w stanie naturalnym;
- 2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

## **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; teren elementarny II/MN.06 jest położony w tej strefie, zatem dla tego terenu obowiązują ustalenia ogólne dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w §8;
- 2) ustala się, oznaczony na rysunku planu, obszar objęty ochroną konserwatorską jako zabytkowy zespół budowlany; obowiązują ustalenia ogólne dla zabytkowych zespołów budowlanych zawarte w §8;
- 3) ochronie konserwatorskiej podlegają, oznaczone na rysunku planu, obiekty zabytkowe znajdujące się w ewidencji WKZ; wobec tych obiektów obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §8;
- 4) ochronie konserwatorskiej podlega, oznaczony na rysunku planu, obiekt wskazany do ochrony na podstawie ustaleń planu; wobec tego obiektu obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §8.

## **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od drogi oznaczonej jako II/KD.D.02,
  - b) nieprzekraczalna tylna linia zabudowy od linii brzegowej jez. Omulew, według rysunku planu;
- 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,3;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
- 5) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 7) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

## **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

## **7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) część terenu elementarnego znajduje się w strefie ograniczeń dla zagospodarowania wynikających z sąsiedztwa cmentarza. W obrębie strefy obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 10 ust.5.

## **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez: dojazd oznaczony jako II/KD.D.02;
- 2) ustala się rezerwowany przebieg przejścia pieszego oznaczonego jako 06/10.1.KP, wzdłuż brzegu jeziora Omulew;
- 3) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

## **9. Infrastruktura techniczna : zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.**

## **10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;
- 3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących obiektach oraz w celu modernizacji lub rozbudowy gospodarstwa rolnego.

## **11. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu II/MN.06.

§ 41. Ustalenia szczególne dla terenu II/ZP.07 o powierzchni 0,07 ha.

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zieleni urządzonej;

1) dopuszcza się funkcje sportu i rekreacji;

2) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj.: ławki, zadaszone miejsca odpoczynku, wieże widokowe.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jablonki, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; teren elementarny II/ZP.07 jest położony w tej strefie, zatem obowiązują ustalenia ogólne dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w § 8.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** na terenie II/ZP.07 nie przewiduje się wydzielania działek budowlanych.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;

2) obowiązuje dostęp ogólny.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej jako II/KD.D.02;

2) na terenie dopuszcza się jedynie komunikację pieszą;

3) ustala się rezerwowany przebieg przejścia pieszego oznaczonego jako 07/10.1.KP.

**9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;

1) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej biegnącej wzdłuż drogi oznaczonej jako II/KD.D.02.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

**11. Stawka procentowa:** dla terenu II/ZP.07 przeznaczonego na cele publiczne – zieleń urządzona, ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

#### § 42. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/UU.08 o powierzchni 0,26 ha.

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej;

1) zakaz lokalizacji obiektów hotelarskich;

2) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowych jako towarzyszących podstawowemu przeznaczeniu terenu.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

1) w strefie ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jablonki, dla budynków o funkcjach określonych w ust.1 obowiązują typy zabudowy określone w ustaleniach ogólnych w §8 jako typ 1, typ 2, typ 4;

2) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów, przy czym budynki tworzące pierzeję wzdłuż drogi oznaczonej jako II/KD.D.02 usytuowane kalenicą główną równoległą do tej drogi;

3) zasady lokalizacji nośników reklamowych:

a) dla części terenu znajdującej się w strefie ochrony konserwatorskiej dopuszcza się wyłącznie reklamy wbudowane o maksymalnej powierzchni 1m<sup>2</sup> każda;

b) zakazuje się umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w sąsiedztwie.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej w stanie naturalnym.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego wsi Jablonka, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; teren elementarny II/UU.08 jest położony w tej strefie, zatem dla tego terenu obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §8.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od drogi oznaczonej jako II/KD.D.02,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od dojazdu oznaczonego jako 09/10.2.KDW.X oraz od dojazdu oznaczonego jako 09/10.3.KDW.X znajdującego się na obszarze terenu elementarnego II/MN.09;

- istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;

5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;

6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:

a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>,

b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna: 3000 m<sup>2</sup>,

2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji.

## 8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez:
  - a) drogę oznaczoną jako II/KD.D.02,
  - b) dojazdy oznaczone jako 09/10.2.KDW.X i 09/10.3.KDW.X w terenie elementarnym II/ML.09;
- 2) zakaz lokalizowania nowych zjazdów, poza istniejącymi, z drogi oznaczonej jako II/KD.D.02;
- 3) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

## 9. Infrastruktura techniczna : zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

**11. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu II/UU.08.

## § 43. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/MN.09 o powierzchni 2,74 ha.

### 1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej;

- 1) dopuszcza się sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy letniskowej;
- 3) zakaz lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej, ustalenie nie dotyczy terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 09/1.2, gdzie dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną
- 4) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych oraz rzemiosła jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej; funkcję usługową można lokalizować jako lokale wbudowane w zabudowę mieszkaniową lub jako samodzielne budynki;
- 5) zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych;
- 6) obowiązuje rezerwa terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 09/1.1 dla plaży.

### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:

- 1) w strefie ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jablonki, dla budynków o funkcjach określonych w ust.1 obowiązują typy zabudowy określone w ustaleniach ogólnych w §8 jako typ 1, typ 2, typ 4;
- 2) dla wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 09/3.1 obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego wydzielenia wewnętrznego;
- 3) obowiązuje zachowanie niezakłóconych widoków z trzech otwarc widokowych, oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem, z ulicy oznaczonej jako II/KD.D.02 oraz z terenu wydzielenia wewnętrznego 09/3.1 w kierunku na jezioro Omulew;
- 4) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów, przy czym budynki tworzące pierzeję wzdłuż drogi oznaczonej jako II/KD.D.02 usytuowane kalenicą główną równoległe do tej drogi;
- 5) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) na elewacjach budynku zabytkowego oraz zabytkowego zespołu budowlanego, oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz umieszczania reklam wbudowanych,
  - b) dla części terenu znajdującej się w strefie ochrony konserwatorskiej dopuszcza się wyłącznie reklamy wbudowane o maksymalnej powierzchni 1m<sup>2</sup> każda,
  - c) zakazuje się umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w sąsiedztwie.

### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dla wydzielenia wewnętrznego 09/3.1 obowiązuje zachowanie i pielęgnacja wartościowego drzewostanu;
- 2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 3) wzdłuż terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 09/1.1 obowiązuje nasadzenie zieleni wysokiej zgodnie z rysunkiem planu.

### 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jablonki, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; teren elementarny II/MN.09 jest położony w tej strefie, zatem dla tego terenu obowiązują ustalenia ogólne dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w §8;
- 2) ustala się, oznaczone na rysunku planu, obszary objęte ochroną konserwatorską jako zabytkowe zespoły budowlane; obowiązują ustalenia ogólne dla zabytkowych zespołów budowlanych zawarte w § 8;
- 3) ochronie konserwatorskiej podlegają, oznaczone na rysunku planu, obiekty zabytkowe znajdujące się w ewidencji WKZ; wobec tych obiektów obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8;
- 4) ochronie konserwatorskiej podlegają, oznaczone na rysunku planu, obiekty wskazane do ochrony na podstawie ustaleń planu; wobec tych obiektów obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8.

### 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od drogi oznaczonej jako II/KD.D.02;
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od granic dojazdów oznaczonych jako 09/10.2.KDW.X i 09/10.3.KDW.X,
  - c) nieprzekraczalna tylna linia zabudowy, wyznaczona wzdłuż brzegu jez. Omulew, według rysunku planu;- istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,3;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:



a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>,

b) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

#### **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

#### **7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy na terenie wydzielania wewnętrznego 09/1.1 oraz dostęp ogólny lub publiczny.

#### **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez:
  - a) drogę oznaczoną jako II/KD.D.02,
  - b) dojazdy oznaczone jako 09/10.2.KDW.X i 09/10.3.KDW.X,
  - c) przejścia piesze oznaczone jako 09/10.1.KDW.P i 09/10.4.KDW.P;
- 2) zakaz lokalizowania nowych zjazdów, poza istniejącymi, z drogi oznaczonej jako II/KD.D.02;
- 3) rezerwa terenów dla przejść pieszych 09/10.1.KDW.P i 09/10.4.KDW.P o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających;
- 4) dla dojazdów oznaczonych jako 09/10.2.KDW.X i 09/10.3.KDW.X ustala się:
  - a) szerokość minimalnie 5m w liniach rozgraniczających,
  - b) urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny;
- 5) ustala się rezerwowany przebieg przejścia pieszego oznaczonego jako 09/10.5.KP wzdłuż brzegu jeziora;
- 6) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

#### **9. Infrastruktura techniczna :**

- 1) zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 2) teren wydzielania wewnętrznego oznaczonego jako 09/11.1.K przeznacza się dla przepompowni ścieków.

#### **10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;
- 3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących obiektach oraz w celu modernizacji lub rozbudowy gospodarstwa rolnego.

#### **11. Stawka procentowa:**

- 1) dla terenów wydzielen wewnętrznym przeznaczonych na cele publiczne, oznaczonego jako 09/1.1- plaża i 09/11.1.K – przepompownia ścieków, ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałego fragmentu terenu II/MN.09 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 44. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/UT.10 o powierzchni 0,18 ha.**

#### **1. Przeznaczenie terenu:** tereny usług turystycznych;

- 1) zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) w strefie ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki, dla budynków o funkcjach określonych w ust.1 obowiązuja typy zabudowy określone w ustaleniach ogólnych w §8 jako typ 1, typ 2, typ 4;
- 2) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do ulic i dojazdów z tym, przy czym budynki tworzące pierzeję wzdłuż drogi oznaczonej jako II/KD.D.02 usytuowane kalenicą główną równoległą do tej drogi;
- 3) obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku z otwarcia widokowego oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem;
- 4) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) na elewacjach budynku zabytkowego, oznaczonego na rysunku planu, ustala się zakaz umieszczania reklam wbudowanych,
  - b) dla części terenu znajdującej się w strefie ochrony konserwatorskiej dopuszcza się wyłącznie reklamy wbudowane o maksymalnej powierzchni 1m<sup>2</sup> każda,
  - c) zakazuje się umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w sąsiedztwie.

#### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu;
- 2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; teren elementarny II/UT.10 jest położony w tej strefie, zatem dla tego terenu obowiązują ustalenia ogólne dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w § 8;
- 2) ochronie konserwatorskiej podlega, oznaczony na rysunku planu, obiekt zabytkowy znajdujący się w ewidencji WKZ; wobec tego obiektu obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8.

#### **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m z drogi oznaczonej jako II/KD.D.02,
- b) nieprzekraczalna tylna linia zabudowy wyznaczona wzdłuż brzegu jeziora Omulew, według rysunku planu;
- istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.
- 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
  - 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.
- 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji.
- 8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
  - 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez drogę oznaczoną na rysunku planu jako II/KD.D.02;
  - 2) ustala się rezerwowany przebieg przejścia pieszego oznaczonego jako 10/10.1.KP;
  - 3) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.
- 9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.
- 10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**
  - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego; zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
  - 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;
  - 3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących obiektach oraz w celu modernizacji lub rozbudowy gospodarstwa rolnego.
- 11. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu II/UT.10.

#### § 45. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/MN.11 o powierzchni 0,50 ha.

- 1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej;
  - 1) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
  - 2) zakaz lokalizacji zabudowy letniskowej;
  - 3) zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych;
  - 4) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych oraz rzemiosła jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej; funkcję usługową można lokalizować jako lokale wbudowane w zabudowę mieszkaniową lub jako samodzielne budynki;
  - 5) zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**
  - 1) w strefie ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki, dla budynków o funkcjach określonych w ust.1 obowiązują typy zabudowy określone w ustaleniach ogólnych w §8 jako typ 1, typ 2, typ 4;
  - 2) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów, przy czym budynki tworzące pierzeję wzdłuż danej drogi: usytuowane kalenicą główną równoległe do tej drogi;
  - 3) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
    - a) na elewacjach budynku zabytkowego, oznaczonego na rysunku planu, ustala się zakaz umieszczania reklam wbudowanych,
    - b) dla części terenu znajdującej się w strefie ochrony konserwatorskiej dopuszcza się wyłącznie reklamy wbudowane o maksymalnej powierzchni 1m<sup>2</sup> każda,
    - c) zakazuje się umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w sąsiedztwie.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
  - 1) dla wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 11/3.1 obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącej szaty roślinnej;
  - 2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; teren elementarny II/MN.11 jest położony w tej strefie, zatem dla tego terenu obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §8;
  - 2) ochronie konserwatorskiej podlega, oznaczony na rysunku planu, obiekt wskazany do ochrony konserwatorskiej na podstawie ustaleń planu; wobec tego obiektu obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §8.
- 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
    - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od drogi oznaczonej jako II/KD.D.02,
    - b) nieprzekraczalna tylna linia zabudowy wyznaczona wzdłuż brzegu jeziora Omulew, według rysunku planu;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;

5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;

6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:

a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°,

b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

#### **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu: minimalna: 1000 m<sup>2</sup>,

2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

**7. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji.

#### **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez: drogę oznaczoną jako II/KD.D.02,

2) ustala się rezerwowany przebieg przejścia pieszego oznaczonego jako 11/10.1.KP;

3) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

**9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

#### **10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;

2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;

3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących obiektach oraz w celu modernizacji lub rozbudowy gospodarstwa rolnego.

**11. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu II/MN.11.

### **§ 46. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/MN.12 o powierzchni 0,23 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej;

1) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) zakaz lokalizacji zabudowy letniskowej;

3) zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych;

4) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych oraz rzemiosła jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej; funkcję usługową można lokalizować jako lokale wbudowane w zabudowę mieszkaniową lub jako samodzielne budynki;

5) zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

1) w strefie ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki, dla budynków o funkcjach określonych w ust.1 obowiązują typy zabudowy określone w ustaleniach ogólnych w §8 jako typ 1, typ 2, typ 4;

2) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów, przy czym budynki tworzące pierzeję wzdłuż danej drogi: usytuowane kalenicą główną równoległe do tej drogi;

3) zasady lokalizacji nośników reklamowych:

a) w strefie ochrony konserwatorskiej dopuszcza się wyłącznie reklamy wbudowane o maksymalnej powierzchni 1m<sup>2</sup> każda,

b) zakazuje się umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w sąsiedztwie.

#### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) dla wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 12/3.1 obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącej szaty roślinnej;

2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; teren elementarny II/MN.12 jest położony w tej strefie, zatem dla tego terenu obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §8.

#### **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od drogi oznaczonej jako II/KD.D.02,

b) nieprzekraczalna tylna linia zabudowy wyznaczona wzdłuż brzegu jeziora Omulew w odległości 30m od drogi oznaczonej jako II/KD.D.02;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;

5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;

6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:

a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°,

b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

#### **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu: minimalna: 1000 m<sup>2</sup>,

2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

7. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji.

8. **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez:

- a) drogę oznaczoną jako II/KD.D.02,
- b) przejście piesze oznaczone jako 12/10.1.KDW.P;

2) dla przejścia pieszego oznaczone jako 12/10.1.KDW.P ustala się:

- a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
- b) urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny;

3) ustala się rezerwowany przebieg przejścia pieszego oznaczonego jako 12/10.2.KP;

4) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

9. **Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;

2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;

3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących obiektach oraz w celu modernizacji lub rozbudowy gospodarstwa rolnego.

11. **Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu II/MN.12.

§ 47. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/MN.13 o powierzchni 2,40 ha.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej;

1) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) zakaz lokalizacji zabudowy letniskowej;

3) zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych;

4) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych oraz rzemiosła jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej; funkcję usługową można lokalizować jako lokale wbudowane w zabudowę mieszkaniową lub jako samodzielne budynki;

5) zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych;

6) obowiązuje rezerwacja terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 13/1.1 dla plaży.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

1) w strefie ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki, dla budynków o funkcjach określonych w ust.1 obowiązują typy zabudowy określone w ustaleniach ogólnych w §8 jako typ 1, typ 2, typ4;

2) na obszarze wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 13/1.1 obowiązuje nasadzenia zieleni wysokie według rysunku planu;

3) obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku z otwarcia widokowego oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem;

4) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów,

5) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) dla wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 13/3.1 obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu;

2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

3) obowiązuje zagospodarowanie jako powierzchni biologicznie czynnej terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 13/3.2. według rysunku planu.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; teren elementarny II/MN.13 jest położony w tej strefie, zatem dla tego terenu obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §8;

2) ochronie konserwatorskiej podlega, oznaczony na rysunku planu, obiekt zabytkowy znajdujący się w ewidencji WKZ; wobec tego obiektu obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8;

3) ochronie konserwatorskiej podlega, oznaczony na rysunku planu, obiekt wskazany do ochrony konserwatorskiej na podstawie ustaleń planu; wobec tego obiektu obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8.

5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od dróg, oznaczonych na rysunku planu jako II/KD.D.02 oraz II/KD.D.12,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od dojazdu oznaczonego jako 13/10.2.KDW.X oraz w od przejścia pieszego oznaczonego jako 13/10.1.KDW.P,

c) nieprzekraczalna tylna linia zabudowy wyznaczona wzdłuż brzegu jeziora Omulew, według rysunku planu;

- istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 60%;

4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;

5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;

6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:

a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;

b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

#### **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu: minimalna: 1000 m<sup>2</sup>,
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

#### **7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 13/1.1 oraz dostęp ogólny lub publiczny.

#### **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez:
  - a) drogę oznaczoną jako II/KD.D.02, tj. drogę powiatową;
  - b) dojazd oznaczony jako 13/10.2.KDW.X,
  - c) przejście piesze o funkcji dojazdu do budynku, oznaczone jako 13/10.1.KDW.P;
- 2) dla dojazdu oznaczonego jako 13/10.2.KDW.X ustala się:
  - a) szerokość 5m w liniach rozgraniczających,
  - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m,
  - c) urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny;
- 3) rezerwa terenu dla przejścia pieszego o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających i oznaczonego jako 13/10.1.KDW.P;
- 4) rezerwa terenu dla przejścia pieszego oznaczonego jako 13/10.3.KP;
- 5) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

#### **9. Infrastruktura techniczna : zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.**

#### **10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;
- 3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących obiektach oraz w celu modernizacji lub rozbudowy gospodarstwa rolnego.

#### **11. Stawka procentowa:**

- 1) dla terenu oznaczonego jako 13/1.1 przeznaczonego na cele publiczne (plaża) ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałego fragmentu terenu elementarnego II/MN.13. ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości w wysokości 30%.

### **§ 48. Ustalenia szczególne dla terenu II/ML.14 o powierzchni 7,51 ha.**

#### **1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy letniskowej;

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) dla wydzielenia wewnętrznego zajmującego pas terenu o szerokości 20m i oznaczonego jako 14/2.1 obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego wydzielenia wewnętrznego;
- 2) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów,
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

#### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, o której mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska;
- 2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dla wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 14/3.1 obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącej szaty roślinnej w stanie naturalnym oraz obowiązuje dostęp ogólny z zakazem grodzenia działek od strony jeziora;
- 4) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 14/3.2, występujący jako teren powierzchni biologicznie czynnej, obowiązuje zagospodarowanie w formie zieleni nieurządzonej pełniącej funkcję strefy ochronnej jeziora

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

#### **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od granicy drogi oznaczonej jako II/KD.D.12,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy dojazdu oznaczonego jako 14/10.1.KDW.X oraz dojazdu oznaczonego jako 15/10.3.KDW.X, położonego w terenie oznaczonym jako II/ML.15,- istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 75%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;

- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalnie 1500m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) na terenach wydziałów wewnętrznych oznaczonych jako 14/2.1, 14/3.1, 14/3.2 obowiązuje zakaz zabudowy.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez:
  - a) drogę dojazdową oznaczoną jako II/KD.D.12,
  - b) dojazd oznaczony jako 15/10.3.KDW.X położony w terenie oznaczonym jako II/ML.15,
  - c) dojazd oznaczony jako 14/10.1.KDW.X;
  - d) przejście piesze o funkcji dojazdu oznaczonego jako 14/10.2.KDW.P;
- 2) dla dojazdu oznaczonego jako 14/10.1.KDW.X ustala się:
  - a) szerokość 5m w liniach rozgraniczających,
  - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m,
  - c) na zakończeniu dojazdu, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania samochodów o wymiarach 12,5x12,5m; oznaczonego na rysunku planu,
  - d) urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny;
- 3) ustala się rezerwowany przebieg przejścia pieszego wzdłuż brzegu jeziora Omulew i oznaczonego jako 14/10.3.KP;
- 4) ustala się rezerwowany przebieg przejścia pieszego oznaczonego jako 14/10.2.KDW.P o szerokości 3,5m w liniach rozgraniczających;
- 5) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

**9. Infrastruktura techniczna :**

- 1) zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 2) dla urządzeń związanych z odprowadzaniem ścieków bytowych rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 14/11.1.K.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;
- 3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących obiektach oraz w celu modernizacji lub rozbudowy gospodarstwa rolnego.

**11. Stawka procentowa:**

- 1) dla terenu przeznaczonego na cele publiczne, oznaczonego jako 14/11.1.K- urządzenia kanalizacji sanitarnej oraz dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania ;
- 2) dla pozostałego fragmentu terenu II/ML.14 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 49. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/ML.15 o powierzchni 10,87 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy letniskowej;

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych;

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) kalenice budynków sytuować należy prostopadle lub równoległe do ulic i dojazdów;
- 2) dla wydziałów wewnętrznych zajmujących pasy terenu o szerokości 10m i 20m oraz oznaczonych jako 15/2.1 obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego wydziału wewnętrznego;
- 3) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych wzdłuż granic z dojazdami oznaczonymi jako 15/10.1.KDW.X oraz 15/10.4.KDW.X;
- 4) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, o której mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska;
- 2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dla terenu wydziału wewnętrznego oznaczonego jako 15/3.1 obowiązuje zagospodarowanie jako powierzchni biologicznie czynnej, roślinnością zapewniającą stabilizację stoków.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od ulicy oznaczonej jako KD.Z.01,

- b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od ulicy oznaczonej jako II/KD.D.12,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od dojazdów oznaczonych jako 15/10.1.KDW.X, 15/10.2.KDW.X, 15/10.3.KDW.X, 15/10.4.KDW.X, 15/10.5.KDW.X;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,20;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 60%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.
- 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** teren oznaczony odpowiednio na rysunku planu stanowi obszar, na którym zalecany jest podział na działki budowlane, według rysunku planu.
- 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
  - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
  - 2) dla terenu wydziałów wewnętrznych oznaczonych jako oraz 15/2.1 i 15/3.1 obowiązuje zakaz zabudowy;
  - 3) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV. W sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.
- 8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
  - 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez:
    - a) drogi dojazdowe oznaczone jako II/KD.D.02 i II/KD.D.12,
    - b) dojazdy oznaczone jako 15/10.1.KDW.X, 15/10.2.KDW.X, 15/10.3.KDW.X, 15/10.4.KDW.X oraz 15/10.5.KDW.X;
  - 2) zakaz lokalizowania zjazdów z drogi oznaczonej jako KD.Z.01;
  - 3) dla dojazdów oznaczonych jako 15/10.1.KDW.X, 15/10.2.KDW.X, 15/10.3.KDW.X, 15/10.4.KDW.X oraz 15/10.5.KDW.X ustala się:
    - a) szerokość 6m w liniach rozgraniczających,
    - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m,
    - c) na zakończeniu dojazdu 15/10.2.KDW.X i 15/10.4.KDW.X, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania samochodów o wymiarach 12,5x12,5m; oznaczonego na rysunku planu;
  - 4) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.
- 9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.
- 10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 11. Stawka procentowa:**
  - 1) dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
  - 2) dla pozostałego fragmentu terenu II/ML.15 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

#### **§ 50. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/MN.16 o powierzchni 1,36 ha.**

- 1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej;
  - 1) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
  - 2) zakaz lokalizacji zabudowy letniskowej;
  - 3) zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych;
  - 4) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych oraz rzemiosła jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej; funkcję usługową można lokalizować jako lokale wbudowane w zabudowę mieszkaniową lub jako samodzielne budynki;
  - 5) zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**
  - 1) w strefie ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki, dla budynków o funkcjach określonych w ust.1 obowiązują typy zabudowy określone w ustaleniach ogólnych w §8 jako typ 1, typ 2, typ4;
  - 2) kalenice budynków sytuować należy prostopadle lub równolegle do ulic i dojazdów;
  - 3) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
    - a) na elewacjach budynku zabytkowego oraz zabytkowych zespołów budowlanych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz umieszczania reklam wbudowanych,
    - b) dla części terenu znajdującej się w strefie ochrony konserwatorskiej dopuszcza się wyłącznie reklamy wbudowane o maksymalnej powierzchni 1m<sup>2</sup> każda;
    - c) na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację obiektów będących nośnikami reklam z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnej wysokości 3m i powierzchni 2m<sup>2</sup>,
    - d) zakazuje się umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w sąsiedztwie.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; teren elementarny II/MN.16 jest położony w tej strefie, zatem dla tego terenu obowiązują ustalenia ogólne dla strefy ochrony

konserwatorskiej zawarte w §8;

- 2) ustala się, oznaczone na rysunku planu, obszary objęte ochroną konserwatorską jako zabytkowe zespoły budowlane; obowiązują ustalenia ogólne dla zabytkowych zespołów budowlanych zawarte w § 8;
- 3) ochronie konserwatorskiej podlegają, oznaczone na rysunku planu, obiekty zabytkowe znajdujące się w ewidencji WKZ; wobec tych obiektów obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8;
- 4) ochronie konserwatorskiej podlega, oznaczony na rysunku planu, obiekt wskazany do ochrony na podstawie ustaleń planu; wobec tego obiektu obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8.

#### **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od dróg oznaczonych jako I/KD.D.02 i II/KD.D.12,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od dojazdu oznaczonego jako 15/10.1.KDW.X w terenie elementarnym II/ML.15 - istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

#### **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu: minimalna: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji.

#### **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez: drogi dojazdowe oznaczone jako II/KD.D.02 i II/KD.D.12;
- 2) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

**9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

#### **10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;
- 3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących obiektach oraz w celu modernizacji lub rozbudowy gospodarstwa rolnego.

**11. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu II/MN.16.

### **§ 51. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/MN.17 o powierzchni 1,53 ha.**

#### **1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej;

- 1) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy letniskowej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych oraz rzemiosła jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej; funkcję usługową można lokalizować jako lokale wbudowane w zabudowę mieszkaniową lub jako samodzielne budynki;
- 5) zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) w strefie ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jablonki dla zabudowy o funkcjach określonych w ust.1 obowiązują typy zabudowy określone w ustaleniach ogólnych w §8 jako typ 1, typ 2, typ 4;
- 2) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg dojazdów z tym, że budynki sytuowane tuż przy drodze w ustawieniu kalenicą równoległą do tej drogi;
- 3) obowiązuje nasadzenie co najmniej podwójnego szpaleru drzew liściastych, oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu wzdłuż granicy z drogą KD.Z.01 i szpaleru drzew liściastych wzdłuż drogi II/KD.D.02;
- 4) zachowanie osi widokowej oznaczonej na rysunku planu z drogi II/KD.D.09;
- 5) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) na elewacjach budynku zabytkowego oraz zabytkowych zespołów budowlanych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz umieszczania reklam wbudowanych,
  - b) dla części terenu znajdującej się w strefie ochrony konserwatorskiej dopuszcza się wyłącznie reklamy wbudowane o maksymalnej powierzchni 1m<sup>2</sup> każda,
  - c) na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację obiektów będących nośnikami reklam z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnej wysokości 3m i powierzchni 2m<sup>2</sup>,
  - d) zakazuje się umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w sąsiedztwie.



**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne z usługami.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; część terenu elementarnego II/MN.17 jest położona w tej strefie, obowiązują ustalenia ogólne dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w § 8;

2) ustala się, oznaczone na rysunku planu, obszary objęte ochroną konserwatorską jako zabytkowe zespoły budowlane; obowiązują ustalenia ogólne dla zabytkowych zespołów budowlanych zawarte w § 8;

3) ochronie konserwatorskiej podlegają, oznaczone na rysunku planu, obiekty zabytkowe znajdujące się w ewidencji WKZ; wobec tych obiektów obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8;

4) ochronie konserwatorskiej podlega, oznaczony na rysunku planu, obiekt wskazany do ochrony konserwatorskiej na podstawie ustaleń planu; wobec tego obiektu obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od drogi, oznaczonej jako KD.Z.01,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od dróg II/KD.D.02 i II/KD.D.09;

- istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;

5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;

6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:

a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>,

b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu: minimalna: 1000 m<sup>2</sup>;

2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;

2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV. W sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez:

a) drogę oznaczoną jako KD.Z.01,

b) drogi dojazdowe oznaczone jako II/KD.D.02 i II/KD.D.09;

2) zakaz lokalizowania zjazdów z drogi oznaczonej jako KD.Z.01;

3) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

**9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;

2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;

3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących obiektach oraz w celu modernizacji lub rozbudowy gospodarstwa rolnego.

**11. Stawka procentowa:**

1) dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;

2) dla pozostałego fragmentu terenu II/MN.17 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 52. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/MN.18 o powierzchni 2,79 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej;

1) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) zakaz lokalizacji zabudowy letniskowej;

3) zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych;

4) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych oraz rzemiosła jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej; funkcję usługową można lokalizować jako lokale wbudowane w zabudowę mieszkaniową lub jako samodzielne budynki;

5) zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych;

6) na terenie znajdującym się poza strefą ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki, oznaczoną na rysunku planu,

dopuszcza się sytuowanie obiektów obsługi samochodów z wyjątkiem parkingów dla samochodów ciężarowych i zbiorowych parkingów.

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

1) w strefie ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki dla zabudowy o funkcjach określonych w ust.1 obowiązują typy zabudowy określone w ustaleniach ogólnych w §8 jako typ 1, typ 2, typ 4;

2) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do drogi i dojazdów;

3) obowiązuje nasadzenie co najmniej podwójnego szpaleru drzew liściastych, oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu wzdłuż granicy KD.Z.01;

4) zasady lokalizacji nośników reklamowych:

a) na elewacjach budynku zabytkowego oraz zabytkowych zespołów budowlanych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz umieszczania reklam wbudowanych,

b) dla części terenu znajdującej się w strefie ochrony konserwatorskiej dopuszcza się wyłącznie reklamy wbudowane o maksymalnej powierzchni 1m<sup>2</sup> każda,

c) na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację obiektów będących nośnikami reklam z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnej wysokości 3m i powierzchni 2m<sup>2</sup>,

d) zakazuje się umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w sąsiedztwie.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

## **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; południowo-wschodnia część terenu elementarnego II/MN.18, granicząca z drogą oznaczoną jako II/KD.D.02, jest położona w tej strefie, zatem dla tej części terenu elementarnego obowiązują ustalenia ogólne dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w §8;

2) ustala się, oznaczony na rysunku planu, obszar objęty ochroną konserwatorską jako zabytkowy zespół budowlany; obowiązują ustalenia ogólne dla zabytkowych zespołów budowlanych zawarte w §8;

3) ochronie konserwatorskiej podlegają, oznaczone na rysunku planu, obiekty zabytkowe znajdujące się w ewidencji WKZ; wobec tych obiektów obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §8.

## **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od drogi oznaczonej jako KD.Z.01,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od drogi oznaczonej jako II/KD.D.02 oraz od drogi II/KD.D.09;

- istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;

5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;

6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:

a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>,

b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

## **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu: minimalna: 1000 m<sup>2</sup>;

2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

## **7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV. W sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.

## **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez:

a) drogę oznaczoną jako KD.Z.01,

b) drogi dojazdowe oznaczone II/KD.D.02 i II/KD.D.09;

2) dopuszcza się lokalizację jednego zjazdu z drogi oznaczonej jako KD.Z.01;

3) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

**9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

## **10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;

2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;

3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących obiektach oraz w celu modernizacji lub rozbudowy gospodarstwa rolnego.

**11. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu II/MN.18.

### § 53. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/UK.19 o powierzchni 0,55 ha.

#### 1. Przeznaczenie terenu: teren usług kultury;

1) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowych jako towarzyszących podstawowemu przeznaczeniu terenu.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:

1) w strefie ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki dla zabudowy o funkcjach określonych w ust.1 obowiązują typy zabudowy określone w ustaleniach ogólnych w §8 jako typ 1, typ 2, typ 4;

2) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg: KD.Z.01 i II/KD.D.02;

3) obowiązuje nasadzenie co najmniej podwójnego szpaleru drzew liściastych, oznaczonych odpowiednim symbolem wzdłuż drogi KD.Z.01;

4) zasady lokalizacji nośników reklamowych:

a) dla części terenu znajdującej się w strefie ochrony konserwatorskiej dopuszcza się wyłącznie reklamy wbudowane o maksymalnej powierzchni 1m<sup>2</sup> każda,

b) na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację obiektów będących nośnikami reklam z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnej wysokości 3m i powierzchni 2m<sup>2</sup>,

c) zakaz lokalizacji reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

#### 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; południowo-wschodnia część terenu elementarnego II/UK.19, granicząca z drogą oznaczoną jako II/KD.D.02, jest położona w tej strefie, zatem dla tej części terenu elementarnego obowiązują ustalenia ogólne dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w § 8.

#### 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od drogi oznaczonej jako KD.Z.01,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od drogi oznaczonej jako II/KD.D.02;

- istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

4) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m, nie dotyczy budynku kościoła;

5) geometria dachu dla głównej bryły budynku:

a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>, nie dotyczy budynku kościoła,

b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

#### 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu: minimalna: 1000 m<sup>2</sup>;

2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

#### 8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez:

a) drogę oznaczoną na rysunku planu jako KD.Z.01,

b) drogę dojazdową oznaczony na rysunku planu jako II/KD.D.02;

3) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

9. Infrastruktura techniczna : zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

#### 10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;

2) wyklucza się lokalizację zabudowy zagrodowej;

11. Stawka procentowa: ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu II/UK.19, nie ma zastosowania, teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

### § 54. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/UU.20 o powierzchni 0,37 ha.

#### 1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;

1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jako towarzyszących podstawowemu przeznaczeniu terenu;

2) zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:

1) w strefie ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki dla zabudowy o funkcjach określonych w ust.1 obowiązują typy zabudowy określone w ustaleniach ogólnych w §8 jako typ 1, typ 2, typ 4;

2) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do drogi II/KD.D.02;

3) zasady lokalizacji nośników reklamowych:

- a) dla części terenu znajdującej się w strefie ochrony konserwatorskiej dopuszcza się wyłącznie reklamy wbudowane o maksymalnej powierzchni 1m<sup>2</sup> każda,
- b) na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację obiektów będących nośnikami reklam z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnej wysokości 3m i powierzchni 2m<sup>2</sup>,
- c) zakaz lokalizacji reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; niemal cały teren elementarny II/UU.20 jest położony w tej strefie, obowiązują ustalenia ogólne dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w § 8.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy odpowiednio oznaczoną na rysunku planu, wyznaczoną w odległości 6m od drogi oznaczonej jako II/KD.D.02;
- 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu: minimalna: 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV. W sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez: drogę dojazdową oznaczoną jako II/KD.D.02;
- 2) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

**9. Infrastruktura techniczna :**

- 1) zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 2) rezerwa terenu oznaczonego na rysunku planu jako 20/11.1 dla pasa infrastruktury technicznej.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego; zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;

**11. Stawka procentowa:**

- 1) dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałego fragmentu terenu II/UU.20 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 55. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/MN.21 o powierzchni 5,76 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej;

- 1) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, za wyjątkiem terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 21/1.1, gdzie dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy letniskowej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych oraz rzemiosła jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej; funkcję usługową można lokalizować jako lokale wbudowane w zabudowę mieszkaniową lub jako samodzielne budynki;
- 5) zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych;
- 6) na terenie znajdującym się poza strefą ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki, oznaczoną na rysunku planu, dopuszcza się sytuowanie obiektów obsługi samochodów z wyjątkiem parkingów dla samochodów ciężarowych i parkingów zbiorowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) w strefie ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki dla zabudowy o funkcjach określonych w ust.1 obowiązują typy zabudowy określone w ustaleniach ogólnych w §8 jako typ 1, typ 2, typ 4;
- 2) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do drogi i dojazdów;
- 3) obowiązuje nasadzenie co najmniej podwójnego szpaleru drzew liściastych, oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu wzdłuż granicy KD.Z.01;
- 4) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) na elewacjach budynku zabytkowego oznaczonego na rysunku planu ustala się zakaz umieszczania reklam wbudowanych,

- b) dla części terenu znajdującej się w strefie ochrony konserwatorskiej dopuszcza się wyłącznie reklamy wbudowane o maksymalnej powierzchni 1m<sup>2</sup> każda,
- c) na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację obiektów będących nośnikami reklam z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnej wysokości 3m i powierzchni 2m<sup>2</sup>;
- d) zakazuje się umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w sąsiedztwie.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; południowo-wschodnia część terenu elementarnego II/MN.21, granicząca z drogą oznaczoną jako II/KD.D.02, jest położona w tej strefie, zatem dla tej części terenu elementarnego obowiązują ustalenia ogólne dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w § 8;
- 2) ustala się, oznaczone na rysunku planu, obszary objęte ochroną konserwatorską jako zabytkowe zespoły budowlane; obowiązują ustalenia ogólne dla zabytkowych zespołów budowlanych zawarte w § 8;
- 3) ochronie konserwatorskiej podlegają, oznaczone na rysunku planu, obiekty zabytkowe znajdujące się w ewidencji WKZ; wobec tych obiektów obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8;
- 4) ochronie konserwatorskiej podlegają, oznaczone na rysunku planu, obiekty wskazane do ochrony na podstawie ustaleń planu; wobec tych obiektów obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od drogi oznaczonej jako KD.Z.01,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od dróg oznaczonych jako II/KD.D.02 i II/KD.D.08,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od dojazdów oznaczonych jako 21/10.1.KDW.X, 21/10.2.KDW.X, 21/10.3.KDW.X i 21/10.4.KDW.X,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od pasa infrastruktury technicznej oznaczonego jako 21/11.2;
  - e) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 21/1.1 dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicach działek z wyjątkiem granic tego wydzielenia wewnętrznego;
- istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczólkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu: minimalna: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV. W sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez:
  - a) drogi dojazdowe oznaczone jako II/KD.D.02 i II/KD.D.08,
  - b) dojazdy oznaczone jako 21/10.1.KDW.X, 21/10.2.KDW.X, 21/10.3.KDW.X i 21/10.4.KDW.X;
- 2) zakaz lokalizowania zjazdów z drogi oznaczonej jako KD.Z.01;
- 3) dla dojazdu oznaczonego jako 21/10.1.KDW.X ustala się:
  - a) szerokość 10m w liniach rozgraniczających,
  - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m,
  - c) urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny;
- 4) dla dojazdu oznaczonego jako 21/10.2.KDW.X ustala się:
  - a) szerokość 6m w liniach rozgraniczających,
  - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m,
  - c) urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny,
  - d) na zakończeniu dojazdu, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania samochodów o wymiarach 12,5x12,5m oznaczonego na rysunku planu;
- 5) dla dojazdu oznaczonego jako 21/10.3.KDW.X ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

- b) minimalna szerokość jezdni 4,5m,
  - c) urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny;
- 6) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

#### **9. Infrastruktura techniczna :**

- 1) zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 2) rezerwy terenów dla lokalizacji sieci i urządzeń sieciowych:
  - a) dla przepompowni ścieków oznaczonej na rysunku planu jako 21/11.1.K,
  - b) dla pasa infrastruktury technicznej o szerokości 5m w liniach rozgraniczających oznaczonego na rysunku planu jako 21/11.2.

#### **10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;
- 3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących obiektach oraz w celu modernizacji lub rozbudowy gospodarstwa rolnego.

#### **11. Stawka procentowa::**

- 1) dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 21/11.1.K oraz dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałego fragmentu terenu elementarnego II/MN.21 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 56. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/MN.22 o powierzchni 4,46 ha.**

#### **1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej;

- 1) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy letniskowej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych oraz rzemiosła jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej; funkcję usługową można lokalizować jako lokale wbudowane w zabudowę mieszkaniową lub jako samodzielne budynki;
- 5) zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych;
- 6) na terenie znajdującym się poza strefą ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki, oznaczoną na rysunku planu, dopuszcza się sytuowanie obiektów obsługi samochodów z wyjątkiem parkingów dla samochodów ciężarowych i parkingów zbiorowych.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) w strefie ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki dla zabudowy o funkcjach określonych w ust.1 obowiązują typy zabudowy określone w ustaleniach ogólnych w §8 jako typ 1, typ 2, typ 4;
- 2) obowiązuje nasadzenie co najmniej podwójnego szpaleru drzew liściastych, oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu wzdłuż granicy KD.Z.01;
- 3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do drogi i dojazdów;
- 4) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) na elewacjach budynku zabytkowego oraz zabytkowych zespołów budowlanych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz umieszczania reklam wbudowanych,
  - b) dla części terenu znajdującej się w strefie ochrony konserwatorskiej dopuszcza się wyłącznie reklamy wbudowane o maksymalnej powierzchni 1m<sup>2</sup> każda,
  - c) na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację obiektów będących nośnikami reklam z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnej wysokości 3m i powierzchni 2m<sup>2</sup>,
  - d) zakazuje się umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w sąsiedztwie.

#### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; część terenu elementarnego II/MN.22 jest położona w tej strefie, zatem dla tej części terenu elementarnego obowiązują ustalenia ogólne dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w § 8;
- 2) ustala się, oznaczone na rysunku planu, obszary objęte ochroną konserwatorską jako zabytkowe zespoły budowlane; obowiązują ustalenia dla zabytkowych zespołów budowlanych wskazanych do ochrony konserwatorskiej zawarte w § 8;
- 3) ochronie konserwatorskiej podlegają, oznaczone na rysunku planu, obiekty zabytkowe znajdujące się w ewidencji WKZ; wobec tych obiektów obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8;
- 4) ochronie konserwatorskiej podlegają, oznaczone na rysunku planu, obiekty wskazane do ochrony konserwatorskiej na podstawie ustaleń planu; wobec tych obiektów obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8.

#### **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od drogi oznaczonej jako KD.Z.01,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od drogi oznaczonej jako II/KD.D.02 oraz w odległości 6 m od drogi oznaczonej na rysunku planu jako II/KD.D.08,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od dojazdu oznaczonego jako 22/10.1.KDW.X;
- istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu

- lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
  - 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
  - 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
  - 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
    - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>,
    - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

#### **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu: minimalna: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

#### **7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV. W sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.

#### **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez:
  - a) drogi dojazdowe oznaczone jako II/KD.D.02 i II/KD.D.08,
  - b) dojazd oznaczony jako 22/10.1.KDW.X;
- 2) zakaz lokalizowania zjazdów z drogi oznaczonej jako KD.Z.01;
- 3) dla dojazdu oznaczonego na rysunku planu jako 22/10.1.KDW.X ustala się:
  - a) szerokość 6m w liniach rozgraniczających,
  - b) urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny;
- 4) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

#### **9. Infrastruktura techniczna : zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.**

#### **10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;
- 3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących obiektach oraz w celu modernizacji lub rozbudowy gospodarstwa rolnego.

**11. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu II/MN.22.

### **§ 57. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/ZP.23 o powierzchni 0,79 ha.**

#### **1. Przeznaczenie terenu:** teren zieleni urządzonej;

- 1) dopuszcza się funkcje sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj.: ławki, zadaszone miejsca odpoczynku, wieże widokowe.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) obowiązuje lokalizacja co najmniej podwójnego szpaleru drzew liściastych, oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu wzdłuż granicy z ulicą oznaczoną jako KD.Z.01;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

#### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; część terenu elementarnego II/ZP.23 jest położona w tej strefie, obowiązuja ustalenia ogólne dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w § 8.

#### **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** na terenie II/ZP.23 nie przewiduje się wydzielania działek budowlanych.

#### **7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) obowiązuje dostęp ogólny lub publiczny.

#### **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej jako KD.Z.01 i II/KD.D.02,
- 2) zakaz lokalizowania nowych zjazdów, poza istniejącymi, z drogi oznaczonej jako KD.Z.01;
- 3) na terenie dopuszcza się jedynie komunikację pieszą.

#### **9. Infrastruktura techniczna : zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.**

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.

**11. Stawka procentowa:** dla terenu przeznaczonego na cele publiczne II/ZP.23- zieleń urządzonej, ustalenie stawki procentowej,



służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

#### § 58. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/UK.24 o powierzchni 0,26 ha.

**1. Przeznaczenie terenu:** teren usług kultury;

1) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowych jako towarzyszących podstawowemu przeznaczeniu terenu.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

1) w strefie ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki dla budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży obowiązują typy zabudowy określone w ustaleniach ogólnych w §8 jako typ1, typ2, typ 4;

2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; teren elementarny II/UK.24 jest położony w tej strefie, obowiązują ustalenia ogólne dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w § 8.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy odpowiednio oznaczoną na rysunku planu, wyznaczoną w odległości 6m od drogi oznaczonej jako II/KD.D.02;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 60%;

4) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m, nie dotyczy budynku kościoła;

5) geometria dachu dla głównej bryły budynku:

a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>, nie dotyczy budynku kościoła,

b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** na terenie II/UK.24 nie przewiduje się wydzielania działek budowlanych.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez: drogę dojazdową oznaczoną jako II/KD.D.02;

2) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

**9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

**11. Stawka procentowa:** ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu II/UK.24, nie ma zastosowania, teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

#### § 59. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/MN.25 o powierzchni 0,26 ha.

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej;

1) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) zakaz lokalizacji zabudowy letniskowej;

3) zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych;

4) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych oraz rzemiosła jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej; funkcję usługową można lokalizować jako lokale wbudowane w zabudowę mieszkaniową lub jako samodzielne budynki;

5) zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych;

6) na terenie znajdującym się poza strefą ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki, oznaczoną na rysunku planu, dopuszcza się sytuowanie obiektów obsługi samochodów z wyjątkiem parkingów dla samochodów ciężarowych i parkingów zbiorowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

1) w strefie ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki dla zabudowy o funkcjach określonych w ust.1 obowiązują typy zabudowy określone w ustaleniach ogólnych w §8 jako typ1, typ2, typ4;

2) obowiązuje nasadzenie co najmniej podwójnego szpaleru drzew liściastych, oznaczonych odpowiednim symbolem, wzdłuż drogi KD.Z.01;

3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do drogi i dojazdów;

4) zasady lokalizacji nośników reklamowych:

a) na elewacjach budynku zabytkowego, oznaczonego na rysunku planu, ustala się zakaz umieszczania reklam wbudowanych,

b) dla części terenu znajdującej się w strefie ochrony konserwatorskiej dopuszcza się wyłącznie reklamy wbudowane o maksymalnej powierzchni 1m<sup>2</sup> każda,

c) zakazuje się umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w sąsiedztwie.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) teren elementarny II/MN.25 jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8;

2) ochronie konserwatorskiej podlega, oznaczony na rysunku planu, obiekt zabytkowy znajdujący się w ewidencji WKZ; wobec tego obiektu obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od drogi oznaczonej jako KD.Z.01,



- b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od drogi oznaczonej jako II/KD.D.02;
- istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 60%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczólkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

#### **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu: minimalna: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji.

#### **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez: drogę dojazdową oznaczoną jako II/KD.D.02;
- 2) zakaz lokalizowania zjazdów z drogi oznaczonej jako KD.Z.01;
- 3) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

**9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

#### **10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;
- 3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących obiektach oraz w celu modernizacji lub rozbudowy gospodarstwa rolnego.

**11. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu I/MN.25.

### **§ 60. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/ZP.26 o powierzchni 0,52 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zieleni urządzonej;

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj.: ławki, zadaszone miejsca odpoczynku, wieże widokowe.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) obowiązuje lokalizacja co najmniej podwójnego szpaleru drzew liściastych, oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu wzdłuż dróg oznaczonych na rysunku planu jako KD.Z.01 i II/KD.D.02;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; teren elementarny II/ZP.26 jest położony w tej strefie, obowiązują ustalenia ogólne dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w §8.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** na terenie II/ZP.26 nie przewiduje się wydzielania działek budowlanych.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) część terenu elementarnego znajduje się w strefie ograniczeń dla zagospodarowania wynikających z sąsiedztwa cmentarza; w obrębie strefy obowiązują zasady zagospodarowania terenu zawarte w § 10 ust.5;
- 3) obowiązuje dostęp ogólny lub publiczny.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna poprzez drogi oznaczone na rysunku planu jako KD.Z.01 i II/KD.D.02,
- 2) zakaz lokalizowania zjazdów z drogi oznaczonej jako KD.Z.01;
- 3) na terenie dopuszcza się jedynie komunikację pieszą.

**9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.

**11. Stawka procentowa:** dla terenu przeznaczonego na cele publiczne II/ZP.26- zieleni urządzonej, ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

### **§ 61. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/MN.27 o powierzchni 0,82 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej;

- 1) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy letniskowej;

- 3) zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych oraz rzemiosła jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej; funkcję usługową można lokalizować jako lokale wbudowane w zabudowę mieszkaniową lub jako samodzielne budynki;
- 5) zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) kalenice budynków sytuować należy prostopadle lub równolegle do drogi oznaczonej jako KD.Z.01;
- 2) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) na elewacjach budynku zabytkowego oraz zabytkowych zespołów budowlanych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz umieszczania reklam wbudowanych,
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektów będących nośnikami reklam z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnej wysokości 3m i powierzchni 2m<sup>2</sup>,
  - c) zakaz lokalizacji reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

## **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) ustala się, oznaczone na rysunku planu, obszary objęte ochroną konserwatorską jako zabytkowe zespoły budowlane; obowiązują ustalenia ogólne dla zabytkowych zespołów budowlanych zawarte w § 8;
- 2) ochronie konserwatorskiej podlegają, oznaczone na rysunku planu, obiekty zabytkowe znajdujące się w ewidencji WKZ; wobec tych obiektów obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8.

## **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od ulicy oznaczonej jako KD.Z.01,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od granicy dojazdów oznaczonych jako 27/10.1.KDW.X i 28/10.1.KDW.X w terenie elementarnym II/ML.28,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu wzdłuż dojazdu oznaczonego jako 27/10.1.KDW.X,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12m od granicy lasu w terenie elementarnym I/ZL.14
- istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

## **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji.

## **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez dojazd oznaczony jako 27/10.1.KDW.X;
- 2) zakaz lokalizowania nowych zjazdów z drogi oznaczonej jako KD.Z.01;
- 3) dla dojazdu oznaczonego jako 27/10.1.KDW.X ustala się:
  - a) szerokość 8m w liniach rozgraniczających,
  - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m,
  - c) urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny;

4) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

**9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

## **10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;
- 3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących obiektach oraz w celu modernizacji lub rozbudowy gospodarstwa rolnego.

**11. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu II/MN.27.

### **§ 62. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/ML.28 o powierzchni 3,37 ha.**

#### **1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy letniskowej;

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych;

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) kalenice budynków sytuować należy prostopadle lub równolegle do dojazdów oznaczonych jako 28/10.1.KDW.X i 28/10.2.KDW.X;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

## **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, o której mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska;
- 2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.**

## **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od ulicy oznaczonej jako KD.Z.01,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granic dojazdów 28/10.1.KDW.X i 28/10.2.KDW.X,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12m od granicy lasu oznaczonego na rysunku planu jako I/ZL.14;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

## **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

## **7. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV. W sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.

## **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez dojazdy oznaczone jako 28/10.1.KDW.X i 28/10.2.KDW.X;
- 2) zakaz lokalizowania zjazdów z drogi oznaczonej jako KD.Z.01;
- 3) dla dojazdu oznaczonego jako 28/10.1.KDW.X ustala się:
  - a) szerokość 8m w liniach rozgraniczających,
  - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m;
  - c) urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny;
- 4) dla dojazdu oznaczonego jako 28/10.2.KDW.X ustala się:
  - a) szerokość 6m w liniach rozgraniczających,
  - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m,
  - c) urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny;

- 5) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

## **9. Infrastruktura techniczna : zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.**

## **10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.**

## **11. Stawka procentowa::**

- 1) dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałego fragmentu terenu elementarnego II/ML.28 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 63. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/R/ZL.29 o powierzchni 9,61 ha.**

#### **1. Przeznaczenie terenu: teren użytkowania rolniczego i lasy;**

- 1) na terenie wydzielania wewnętrznego 29/1.1 dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszcza się wprowadzania zalesień na terenie wydzielania wewnętrznego oznaczonego jako 29/1.2;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem użytków rolnych i lasów tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) obowiązuje zachowanie naturalnej obudowy roślinnej rowów i cieków;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

#### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejących drzew i krzewów;
- 2) obowiązuje zachowanie rowu melioracyjnego oznaczonego jako wydzielanie wewnętrzne 29/3.1.

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.**

## **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 12m od granic z lasami,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od granicy wydzielenia 29/1.1;
- 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dowolna;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolna;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

## **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

## **7. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) poza wydzieleniem wewnętrznym oznaczonym jako 29/1.1 obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy zagrodowej oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

## **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** nie ustala się.

## **9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

## **10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

## **11. Stawka procentowa:** dla terenu II/R/ZL.29 ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania, teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

### **§ 64. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/ML.30 o powierzchni 9,49 ha.**

#### **1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy letniskowej;

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładru przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) kalenice budynków sytuować należy prostopadle lub równoległe do dróg, dojazdów;
- 2) dla wydzielenia wewnętrznego o szerokości 20m i oznaczonego jako 30/2.1 obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego wydzielenia wewnętrznego;
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

#### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, o której mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska;
- 2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) obowiązuje zagospodarowanie jako powierzchni biologicznie czynnej terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 30/3.1.

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

#### **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona w odległości 8m od drogi oznaczonej jako KD.Z.01,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od granicy ulicy dojazdowej oznaczonej jako II/KD.D.03,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granic dojazdów 30/10.1.KDW.X, 30/10.2.KDW.X oraz 30/10.3.KDW.X,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12m od granicy lasu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
  - a) dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 30/6.1: maksymalnie 0,1,
  - b) dla pozostałego fragmentu terenu: maksymalnie 0,2;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 30/6.1: minimum 80%,
  - b) dla pozostałego fragmentu terenu: minimum 60%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

#### **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek:
  - a) dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 30/6.1: minimalna 4000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla pozostałego terenu minimalna 1000m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

### **7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV. W sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia;
- 3) na terenach wydziałów wewnętrznych oznaczonych jako 30/2.1 i 30/3.1 obowiązuje zakaz zabudowy.

### **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez:
  - a) drogę dojazdową oznaczoną jako II/KD.D.03,
  - b) dojazdy oznaczone jako 30/10.1.KDW.X, 30/10.2.KDW.X oraz 30/10.3.KDW.X,
  - c) dla terenu wydziału wewnętrznego oznaczonego jako 30/6.1 dopuszcza się jeden zjazd z ulicy oznaczonej na rysunku planu jako KD.Z.01,
- 2) dla terenu wydziału wewnętrznego oznaczonego jako 30/10.4 dopuszcza się jeden zjazd z ulicy oznaczonej na rysunku planu jako KD.Z.01, tj. drogi,
- 3) dla pozostałego fragmentu terenu obowiązuje zakaz lokalizowania zjazdów, z ulicy oznaczonej jako KD.Z.01;
- 4) dla dojazdu oznaczonego na rysunku planu jako 30/10.1.KDW.X ustala się:
  - a) szerokość 8m w liniach rozgraniczających,
  - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m;
- 5) dla dojazdu oznaczonego na rysunku planu jako 30/10.2.KDW.X ustala się:
  - a) szerokość 6m w liniach rozgraniczających,
  - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m;
- 6) dla dojazdu oznaczonego na rysunku planu jako 30/10.3.KDW.X ustala się:
  - a) szerokość 6m w liniach rozgraniczających,
  - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m,
  - c) na zakończeniu dojazdu, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania samochodów o wymiarach 12,5x12,5m;
- 7) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

### **9. Infrastruktura techniczna :**

- 1) zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 2) rezerwuje się teren oznaczony jako 30/11.1.E dla trafostacji.

### **10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego; zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;
- 3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących obiektach oraz w celu modernizacji lub rozbudowy gospodarstwa rolnego.

### **11. Stawka procentowa::**

- 1) dla terenu wydziału wewnętrznego oznaczonego jako 30/11.1.E oraz dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałego fragmentu terenu elementarnego II/ML.30 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 65. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/ZL.31 o powierzchni 2,09 ha.**

#### **1. Przeznaczenie terenu:** lasy, zalesienia;

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem lasu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadane miejsca odpoczynku.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

#### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

#### **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

#### **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

#### **7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy niezgodnej z podstawowym przeznaczeniem terenu.
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji.

#### **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** nie ustala się.

#### **9. Infrastruktura techniczna zasady obsługi:** teren nie wymaga obsługi w zakresie infrastruktury.

#### **10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

#### **11. Stawka procentowa:** ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu II/ZL.31 nie ma zastosowania.

### **§ 66. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/ML.32 o powierzchni 3,44 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy letniskowej;

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych;
- 3) na terenie wydzielenia wewnętrznego 32/1.1 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) kalenice budynków sytuować należy prostopadle lub równoległe do ulic i dojazdów, od których znajduje się wjazd na działkę;
- 2) dla wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 32/2.1 obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego wydzielenia wewnętrznego;
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od drogi oznaczonej jako KD.Z.01,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granic dróg dojazdowych II/KD.D.03, II/KD.D.04 i II/KD.D.05,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granic dojazdów oznaczonych jako 32/10.1.KDW.X oraz 32/10.2.KDW.X,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12m od granicy lasu i zalesienia oznaczonego na rysunku planu jako II/ZL.31;
- 2) dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 32/1.1. dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działek, z wyjątkiem granic tego wydzielenia z drogą oznaczoną jako II/KD.D.03;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,20;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
- 5) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 6) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 7) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 1000m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV. W sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia;
- 3) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 32/2.1 obowiązuje zakaz zabudowy.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez:
  - a) drogi dojazdowe oznaczone jako II/KD.D.03, II/KD.D.04 oraz II/KD.D.05,
  - b) dojazdy oznaczone jako 32/10.1.KDW.X oraz 32/10.2.KDW.X;
- 2) zakaz lokalizowania zjazdów, z drogi oznaczonej jako KD.Z.01;
- 3) dla dojazdu oznaczonego jako 32/10.2.KDW.X ustala się:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m,
  - c) na zakończeniu dojazdu, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla dojazdu oznaczonego jako 32/10.1.KDW.X ustala się:
  - a) szerokość 6m w liniach rozgraniczających,
  - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m,
  - c) na zakończeniu dojazdu, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania samochodów o wymiarach 12,5x12,5m;
- 5) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

**9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.

**11. Stawka procentowa:**

- 1) dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałego fragmentu terenu elementarnego II/ML.32 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 67. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/ZP.33 o powierzchni 0,91 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zieleni urządzonej;

- 1) dopuszcza się funkcje sportu i rekreacji;

2) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj.: ławki, zadaszone miejsca odpoczynku, wieże widokowe.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku z otwarcia widokowego oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** na terenie II/ZP.33 nie przewiduje się wydziałania działek budowlanych.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;

2) na terenie poza wydzieleniem wewnętrznym oznaczonym jako 33/11.1.W obowiązuje dostęp ogólny lub publiczny;

3) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV. W sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez: drogi dojazdowe oznaczone jako II/KD.D.04 oraz II/KD.D.05,

2) zakaz lokalizowania zjazdów z drogi oznaczonej jako KD.Z.01;

3) na terenie poza wydzieleniem wewnętrznym oznaczonym jako 33/11.1.W dopuszcza się jedynie komunikację pieszą.

**9. Infrastruktura techniczna :**

1) zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;

2) dla ujęcia wody rezerwuje się teren wydzielenia wewnętrznego, oznaczonego jako 33/11.1.W.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.

**11. Stawka procentowa:** dla terenu przeznaczonego na cele publiczne II/ZP.33 – zieleń urządzona, ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

**§ 68. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/MN.34 o powierzchni 1,54 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej;

1) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) zakaz lokalizacji zabudowy letniskowej;

3) zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych;

4) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych oraz rzemiosła jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej; funkcję usługową można lokalizować jako lokale wbudowane w zabudowę mieszkaniową lub jako samodzielne budynki;

5) zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

1) kalenice budynków sytuować należy prostopadle lub równolegle do granicy z terenem elementarnym oznaczonym jako II/ML.35;

2) zasady lokalizacji nośników reklamowych:

a) dopuszcza się lokalizację obiektów będących nośnikami reklam z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnej wysokości 3m i powierzchni 2m<sup>2</sup>;

b) zakaz lokalizacji reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) obowiązuje zagospodarowanie jako powierzchni biologicznie czynnej terenu wydzielenia wewnętrznego jako pasa terenu o szerokości 40m wyznaczonego zgodnie z rysunkiem planu i oznaczonego jako 34/3.1.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg, oznaczonych jako II/KD.D.04 i II/KD.D.06;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,20;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 75%;

4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;

5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;

6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:

a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;

b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 1500m<sup>2</sup>;

2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;

2) na terenie wydzielenie wewnętrznego oznaczonego jako 34/3.1 obowiązuje zakaz zabudowy.

#### **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez: drogi dojazdowe oznaczone jako II/KD.D.04 oraz II/KD.D.06;

2) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

9. **Infrastruktura techniczna** : zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów**: zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.

#### **11. Stawka procentowa:**

1) dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;

2) dla pozostałego fragmentu terenu elementarnego II/MN.34 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 69. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/ML.35 o powierzchni 13,34 ha.**

#### **1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy lotniskowej;

1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszcza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

1) kalenice budynków sytuować należy prostopadle lub równolegle do ulic i dojazdów;

2) dla wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 35/2.1 obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego wydzielenia wewnętrznego;

3) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

#### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) obowiązuje uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, o której mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska;

2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) obowiązuje zagospodarowanie jako powierzchni biologicznie czynnej terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 35/3.1.

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

#### **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy odpowiednio oznaczone na rysunku planu, wyznaczone w odległości 6m od dróg oznaczonych na rysunku planu jako II/KD.D.04 i II/KD.D.07 oraz dojazdów oznaczonych jako 35/10.1.KDW.X, 35/10.2.KDW.X, 35/10.3.KDW.X i 35/10.4.KDW.X,

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,15;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 75%;

4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;

5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;

6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:

a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>,

b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczólkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

#### **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) wielkość nowo wydzielanych działek:

a) minimalna dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 35/8.1: 2500m<sup>2</sup>,

b) minimalna dla pozostałego terenu: 2000m<sup>2</sup>;

2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do prostego.

#### **7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;

2) na terenach wydzielen wewnętrznym oznaczonych jako 35/2.1, 35/3.1 obowiązuje zakaz zabudowy.

#### **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez:

a) drogi dojazdowe oznaczone jako II/KD.D.04 oraz II/KD.D.07,

b) dojazdy oznaczone jako 35/10.1.KDW.X, 35/10.2.KDW.X, 35/10.3.KDW.X oraz 35/10.4.KDW.X,

2) zakaz lokalizowania nowych zjazdów z drogi oznaczonej jako II/KD.D.07, poza wyznaczonymi na rysunku planu;

3) dla dojazdu oznaczonego jako 35/10.1.KDW.X i 35/10.2.KDW.X ustala się:

a) szerokość 8m w liniach rozgraniczających,

b) minimalna szerokość jezdni 4,5m;

4) dla dojazdu oznaczonego jako 35/10.3.KDW.X ustala się:

a) szerokość 10m w liniach rozgraniczających,

b) minimalna szerokość jezdni 4,5m;

5) dla dojazdu oznaczonego jako 35/10.4.KDW.X ustala się:

a) szerokość 8m w liniach rozgraniczających,

b) urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny,



- c) na zakończeniu dojazdu, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania samochodów o wymiarach 12,5x12,5m;
- 6) ustala się rezerwę terenu dla dojścia pieszego oznaczonego jako 35/10.5.KDW.P o szerokość 2,5m w liniach rozgraniczających;
- 7) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

**9. Infrastruktura techniczna :**

- 1) zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 2) dla trafostacji rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 35/11.1.E.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) wyklucza się lokalizację zabudowy zagrodowej.

**11. Stawka procentowa:**

- 1) dla terenu wydzielienia wewnętrznego oznaczonego jako 35/11.1.E oraz dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałego terenu II/ML.35 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 70. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/RU.36 o powierzchni 1,65 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych;

- 1) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych oraz rzemiosła jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej;
- 2) zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:** zasady umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych:

- a) zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w sąsiedztwie,
- b) dopuszcza się nośniki reklamowe w formie szyldów i reklam o maksymalnej powierzchni 2m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 3m.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** dla wydzielienia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 36/2.1 obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego wydzielienia wewnętrznego.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: nieprzekraczalna linia zabudowy, odpowiednio oznaczona na rysunku planu, wyznaczona w odległości 6m od drogi dojazdowej oznaczonej jako II/KD.D.06 i II/KD.D.07;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,5;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 4) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 5) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny,
  - b) kształt dachu: dowolny.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 3500m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do prostego.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) na terenie wydzielienia wewnętrznego oznaczonego jako 36/2.1 obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV. W sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez: drogi dojazdowe oznaczone jako II/KD.D.06 i II/KD.D.07;
- 2) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

**9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.

**11. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu II/RU.36.

**§ 71. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/ML.37 o powierzchni 6,37 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy lotniskowej;

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych;
- 3) na terenie wydzielienia wewnętrznego oznaczonego jako 37/1.1 dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych i rzemiosła oraz obiektów obsługi samochodów z wyjątkiem parkingów dla samochodów ciężarowych i parkingów zbiorowych;

4) na terenie wydzielienia wewnętrznego oznaczonego jako 37/1.1 obowiązuje zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

1) kalenice budynków sytuować należy prostopadle lub równolegle do ulic i dojazdów;

2) dla wydzielienia wewnętrznego oznaczonego jako 37/2.1 i stanowiącego pas terenu o szerokości 20m i 30m, obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego wydzielienia wewnętrznego;

3) zasady lokalizacji nośników reklamowych:

a) dopuszcza się wyłącznie reklamy wbudowane o maksymalnej powierzchni 2m<sup>2</sup> każda, na terenie wydzielienia 37/1.1;

b) zakaz lokalizacji reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

## **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) obowiązuje uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, o której mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska;

2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.**

## **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od drogi oznaczonej jako KD.Z.01,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy odległości 6m od ulic oznaczonych jako II/KD.D.04, II/KD.D.06 i II/KD.D.07,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od dojazdów oznaczonych jako 37/10.1.KDW.X, 37/10.2.KDW.X, 37/10.3.KDW.X oraz od przejść pieszych o funkcjach dojazdu oznaczonych jako 37/10.4.KDW.P i 37/10.5.KDW.P;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,15;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 75%;

4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;

5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;

6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:

a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>,

b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

## **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 2000m<sup>2</sup>;

2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

## **7. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;

2) na terenie wydzielienia wewnętrznego oznaczonego jako 37/2.1 obowiązuje zakaz zabudowy;

3) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV. W sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.

## **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez:

a) drogi dojazdowe oznaczone jako KDII/.D.04 i II/KD.D.07,

b) dojazdy oznaczone jako 37/10.1.KDW.X, 37/10.2.KDW.X, 37/10.3.KDW.X oraz dojście piesze o funkcji dojazdu 37/10.5.KDW.P,

2) zakaz lokalizowania nowych zjazdów z drogi oznaczonej jako II/KD.D.04, poza wyznaczonymi na rysunku planu;

3) zakaz lokalizowania zjazdów z drogi oznaczonej jako KD.Z.01;

4) dla dojazdu oznaczonego jako 37/10.1.KDW.X i 37/10.2.KDW.X ustala się:

a) szerokość 8m w liniach rozgraniczających,

b) minimalna szerokość jezdni 4,5m;

5) dla dojazdu oznaczonego na rysunku planu jako 37/10.3.KDW.X ustala się:

a) szerokość 10m w liniach rozgraniczających,

b) minimalna szerokość jezdni 4,5m,

c) na zakończeniu dojazdu, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania samochodów o wymiarach 12,5x12,5m;

6) dla dojścia pieszego oznaczonego jako 37/10.4.KDW.P ustala się: szerokość 3m w liniach rozgraniczających;

7) dla dojścia pieszego o funkcji dojazdu oznaczonego jako 37/10.5.KDW.P ustala się:

a) szerokość 6m w liniach rozgraniczających,

b) urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny;

8) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

## **9. Infrastruktura techniczna : zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.**

## **10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;

2) wyklucza się lokalizację zabudowy zagrodowej.

#### **11. Stawka procentowa:**

- 1) dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałej części terenu II/ML.37 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

#### **§ 72. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/US.38 o powierzchni 0,84 ha.**

- 1. Przeznaczenie terenu:** teren sportu i rekreacji.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:** zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
- 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
    - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od drogi oznaczonej jako KD.Z.01,
    - b) nieprzekraczalne linie zabudowy odległości 6m od ulic oznaczonych jako II/KD.D.07;
  - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70%.
- 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** na terenie II/US.38 nie przewiduje się wydzielania działek budowlanych.
- 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
  - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji;
  - 2) obowiązuje zakaz zabudowy;
  - 3) obowiązuje dostęp ogólny;
  - 4) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV. W sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.
- 8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
  - 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez: drogę dojazdową oznaczoną jako II/KD.D.07;
  - 2) zakaz lokalizowania zjazdów z drogi oznaczonej jako KD.Z.01.
- 9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.
- 10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**
  - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
  - 2) wyklucza się lokalizację zabudowy zagrodowej.
- 11. Stawka procentowa:** dla terenu II/US.38 położonego na gruntach gminnych i przeznaczzonego na cele publiczne ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

#### **§ 73. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/ML.39 o powierzchni 44,21 ha.**

- 1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy letniskowej;
  - 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych;
  - 3) dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 39/1.1 dopuszcza się sytuowanie usług turystycznych i agroturystycznych z zabudową zagrodową;
  - 4) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 39/1.2 dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych i rzemiosła oraz obiektów obsługi samochodów z wyjątkiem parkingów dla samochodów ciężarowych i parkingów zbiorowych;
  - 5) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 39/1.2 obowiązuje zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**
  - 1) kalenice budynków sytuować należy prostopadle lub równoległe do dróg, dojazdów;
  - 2) dla wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 39/2.1 obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego wydzielenia wewnętrznego;
  - 3) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
    - a) dopuszcza się wyłącznie reklamy wbudowane o maksymalnej powierzchni 2m<sup>2</sup> każda na terenach wydzieleni 39/1.1 i 39/1.2;
    - b) zakaz lokalizacji reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
  - 1) obowiązuje uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, o której mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska;
  - 2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 3) obowiązuje zagospodarowanie jako powierzchni biologicznie czynnej terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 39/3.1.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obszar oznaczony odpowiednim symbolem na rysunku planu stanowi dzieło budownictwa obronnego i podlega ochronie konserwatorskiej; obowiązują założenia zawarte w §8 ustaleń ogólnych.
- 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
    - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od ulicy oznaczonej jako KD.Z.01,
    - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od ulic oznaczonych jako II/KD.D.07 i II/KD.D.10,
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od dojazdów oznaczonych jako: 39/10.1.KDW.X, 39/10.2.KDW.X, 39/10.3.KDW.X, 39/10.4.KDW.X, 39/10.5.KDW.X, 39/10.6.KDW.X, 39/10.7.KDW.X, 39/10.8.KDW.X, 39/10.9.KDW.X, 39/10.10.KDW.X, 39/10.11.KDW.X, 39/10.12.KDW.X, 39/10.13.KDW.X, 39/10.14.KDW.X, 39/10.15.KDW.X, 39/10.16.KDW.X, 39/10.17.KDW.X i 39/10.18.KDW.X,
    - d) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od przejść pieszych oznaczonych jako: 39/10.19.KDW.P, 39/10.20.KDW.P i 39/10.21.KDW.P;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - a) dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 39/1.1: maksymalnie 0,2,
    - b) dla pozostałego fragmentu terenu: maksymalnie 0,15;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 75%,
  - 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
  - 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
  - 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
    - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°,
    - b) kształt dachu: dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.
- 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) wielkość nowo wydzielanych działek:
    - a) dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 39/6.1: minimalnie 1000m<sup>2</sup>,
    - b) dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 39/6.2: minimalnie 1500m<sup>2</sup>,
    - c) dla pozostałego fragmentu terenu: minimalnie 2000m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny .
- 7. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
  - 2) na terenach wydzielen wewnątrznych oznaczonych jako 39/2.1 i 39/3.1 obowiązuje zakaz zabudowy;
  - 3) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV. W sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.
- 8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez:
    - a) drogi dojazdowe oznaczone jako II/KD.D.07 i II/KD.D.10,
    - b) dojazdy oznaczone jako: 39/10.1.KDW.X, 39/10.2.KDW.X, 39/10.3.KDW.X, 39/10.4.KDW.X, 39/10.5.KDW.X, 39/10.6.KDW.X, 39/10.7.KDW.X, 39/10.8.KDW.X, 39/10.9.KDW.X, 39/10.10.KDW.X, 39/10.11.KDW.X, 39/10.12.KDW.X, 39/10.13.KDW.X, 39/10.14.KDW.X, 39/10.15.KDW.X, 39/10.16.KDW.X, 39/10.17.KDW.X i 39/10.18.KDW.X;
  - 2) zakaz lokalizacji zjazdów z ulicy oznaczonej jako KD.Z.01;
  - 3) dla dojazdów oznaczonych jako 39/10.1.KDW.X, 39/10.2.KDW.X, 39/10.3.KDW.X, 39/10.4.KDW.X, 39/10.5.KDW.X ustala się:
    - a) szerokość 8m w liniach rozgraniczających,
    - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m,
    - c) na zakończeniu dojazdu, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania samochodów o wymiarach 12,5x12,5m;
  - 4) dla dojazdów oznaczonych jako: 39/10.6.KDW.X, 39/10.7.KDW.X, 39/10.8.KDW.X, 39/10.9.KDW.X, 39/10.10.KDW.X, 39/10.11.KDW.X, 39/10.12.KDW.X, 39/10.13.KDW.X, 39/10.14.KDW.X ustala się:
    - a) szerokość 10m w liniach rozgraniczających,
    - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m,
    - c) na zakończeniu dojazdu, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania samochodów o wymiarach 12,5x12,5m;
  - 5) dla dojazdu oznaczonego jako 39/10.15.KDW.X ustala się:
    - a) szerokość 10m w liniach rozgraniczających,
    - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m;
  - 6) dla dojazdu oznaczonego jako 39/10.16.KDW.X ustala się:
    - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
    - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m,
    - c) na zakończeniu dojazdu, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania samochodów o wymiarach 12,5x12,5m;
  - 7) dla dojazdu oznaczonego jako 39/10.17.KDW.X ustala się:
    - a) szerokość 6m w liniach rozgraniczających,
    - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m,
    - c) na zakończeniu dojazdu, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania samochodów o wymiarach 12,5x12,5m;
  - 8) dla dojazdu oznaczonego jako 39/10.18.KDW.X ustala się:
    - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
    - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m,

- c) na zakończeniu dojazdu, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania samochodów według rysunku planu;  
9) dla dojść pieszych oznaczonych jako 39/10.19.KDW.P, 39/10.20.KDW.P i 39/10.21.KDW.P ustala się: szerokość 3m w liniach rozgraniczających;  
10) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

#### **9. Infrastruktura techniczna :**

- 1) zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 2) dla trafostacji rezerwuje się tereny oznaczone na rysunku planu jako 39/11.1.E i 39/11.2.E.

#### **10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego; zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej poza terenem wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 39/1.1.

#### **11. Stawka procentowa:**

- 1) dla terenów wydzielen wewnątrznych oznaczonych jako 39/11.1.E i 39/11.2.E ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałej części terenu II/ML.39 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 74. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/ML.40 o powierzchni 2,64 ha.**

#### **1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy letniskowej;

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) kalenice budynków sytuować należy prostopadle lub równolegle do dróg, dojazdów;
- 2) dla wydzielen wewnątrznych i oznaczonych jako 40/2.1 obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego wydzielenia wewnętrznego;
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

#### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, o której mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska;
- 2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obszar oznaczony odpowiednim symbolem na rysunku planu stanowi dzieło budownictwa obronnego i podlega ochronie konserwatorskiej; obowiązują założenia zawarte w §8 ustaleń ogólnych.

#### **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od dróg oznaczonych jako II/KD.D.10 i II/KD.D.11;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,15;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 75%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

#### **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalnie 2000m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny .

#### **7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) na terenach wydzielen wewnątrznych oznaczonych jako 40/2.1 obowiązuje zakaz zabudowy.

#### **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez: drogi dojazdowe oznaczone jako II/KD.D.10 i II/KD.D.11;
- 2) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

#### **9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

#### **10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) wyklucza się lokalizację zabudowy zagrodowej.

#### **11. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu II/ML.40.

### **§ 75. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/ML.41 o powierzchni 6,37 ha.**

### **1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy letniskowej;

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych;
- 3) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 41/1.1 dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych i rzemiosła oraz obiektów obsługi samochodów z wyjątkiem parkingów dla samochodów ciężarowych i parkingów zbiorowych;
- 4) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 41/1.1 obowiązuje zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) kalenice budynków sytuować należy prostopadle lub równolegle do dróg i dojazdów;
- 2) dla wydzielenia wewnętrznego o szerokości 12m i oznaczonego jako 41/2.1 obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego wydzielenia wewnętrznego;
- 3) obowiązuje lokalizacja szpaleru drzew liściastych, oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu wzdłuż drogi oznaczonej jako KD.Z.01;
- 4) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) dopuszcza się wyłącznie reklamy wbudowane o maksymalnej powierzchni 2m<sup>2</sup> każda na terenie wydzielenia 41/1.1;
  - b) zakaz lokalizacji reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, o której mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska;
- 2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dla terenu wydzielenia wewnętrznego 41/3.1 obowiązuje zagospodarowanie roślinnością zapewniającą stabilizację stoków oraz zagospodarowanie jako powierzchni biologicznie czynnej.

### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

### **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od ulicy oznaczonej jako KD.Z.01,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od ulic oznaczonych jako II/KD.D.10 i II/KD.D.11,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od dojazdu oznaczonego jako 41/10.1.KDW.X;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,15;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 75%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

### **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 2000m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

### **7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) dla terenów wydzielen wewnątrznych oznaczonych jako 41/2.1, 41/3.1 obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV. W sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.

### **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez:
  - a) ulice dojazdowe oznaczone jako II/KD.D.10 i II/KD.D.11,
  - b) dojazdy oznaczone jako 41/10.1.KDW.X;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego zjazdu z ulicy oznaczonej jako KD.Z.01;
- 3) dla dojazdu oznaczonego jako 41/10.1.KDW.X ustala się:
  - a) szerokość 10m w liniach rozgraniczających,
  - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m,
  - c) na zakończeniu dojazdu, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania samochodów o wymiarach 12,5x12,5m;
- 4) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

### **9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

### **10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) wyklucza się lokalizację zabudowy zagrodowej.

### **11. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu II/ML.41.

**§ 76. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/ZL.43 o powierzchni 4,81 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** lasy;

1) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem lasu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) obowiązuje zakaz zabudowy niezgodnej z podstawowym przeznaczeniem terenu,

2) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** nie ustala się.

**9. Infrastruktura techniczna:** teren nie wymaga obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

**11. Stawka procentowa:** dla terenu II/ZL.43 ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania, teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

**§ 77. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/ZL.44 o powierzchni 0,54 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** lasy;

1) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem lasu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) obowiązuje zakaz zabudowy niezgodnej z podstawowym przeznaczeniem terenu,

2) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** nie ustala się.

**9. Infrastruktura techniczna:** teren nie wymaga obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

**11. Stawka procentowa:** dla terenu II/ZL.44 ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania, teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

**§ 78. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/ZL.45 o powierzchni 1,55 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** lasy;

1) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem lasu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) obowiązuje zakaz zabudowy niezgodnej z podstawowym przeznaczeniem terenu,

2) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** nie ustala się.

**9. Infrastruktura techniczna:** teren nie wymaga obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

**11. Stawka procentowa:** dla terenu II/ZL.45 ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania, teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

## Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce III - Natać Wielka

### § 79. Ustalenia szczegółowe dla terenu III/MN.01 o powierzchni 1,97 ha.

#### 1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej;

- 1) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy letniskowej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych oraz rzemiosła jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej; funkcję usługową można lokalizować jako lokale wbudowane w zabudowę mieszkaniową lub jako samodzielne budynki;
- 5) zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:

- 1) dla wydzielenia wewnętrznego wyznaczonego jako pas terenu o szerokości 20m i oznaczonego jako 01/2.1 obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego wydzielenia wewnętrznego;
- 2) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
- 3) obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew liściastych wzdłuż granicy z drogą powiatową oznaczoną jako KD.Z.01;
- 4) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych:
  - a) zakazuje się umieszczania reklam emitujących światło pulsujące, które może zakłócać warunki mieszkaniowe w sąsiedztwie,
  - b) dopuszcza się nośniki reklamowe w formie szyldów i reklam o maksymalnej powierzchni 2m<sup>2</sup> i wysokości maksymalnej do 3m.

#### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) obowiązuje zagospodarowanie jako powierzchni biologicznie czynnej terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 01/3.1.

#### 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

#### 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczoną na rysunku planu w odległości 6m od drogi oznaczonej jako III/KD.D.01;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 75%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy jednego budynku 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczólkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

#### 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 1000m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

#### 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych do rekreacji;
- 2) na terenach wydzielen wewnętrznym oznaczonych jako 01/2.1 i 01/3.1 obowiązuje zakaz zabudowy.

#### 8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez: drogę oznaczoną jako III/KD.D.01;
- 2) zakaz lokalizowania nowych zjazdów z drogi oznaczonej jako KD.Z.01;
- 3) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

#### 9. Infrastruktura techniczna : zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

#### 10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu; zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystywania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej.

#### 11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu III/MN.01.

### § 80. Ustalenia szczegółowe dla terenu III/ML.02 o powierzchni 18,45 ha.

#### 1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej;

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych;
- 3) obowiązują rezerwy terenów wydzielen wewnętrznym oznaczonych jako 02/1.1 dla lasów.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:

- 1) kalenice budynków sytuować należy prostopadłe lub równoległe do dojazdów;
- 2) dla wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 02/2.1 obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego wydzielenia wewnętrznego;
- 3) obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew liściastych wzdłuż granicy z drogą powiatową oznaczoną jako KD.Z.01;
- 4) dla wydzielen wewnętrznym oznaczonych jako 02/1.1, tj. lasów, obowiązuje zachowanie istniejących drzew;



5) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejących drzew;

3) obowiązuje zagospodarowanie jako powierzchni biologicznie czynnej terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 02/3.1.

### 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

### 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona w odległości 6 m od drogi oznaczonej jako III/KD.D.01,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone w odległości 6m od dojazdów oznaczonych jako: 02/10.1.KDW.X, 02/10.2.KDW.X, 02/10.3.KDW.X, 02/10.4.KDW.X, 02/10.5.KDW.X, oraz od przejść pieszych oznaczonych jako: 02/10.6.KDW.P, 02/10.7.KDW.P, 02/10.8.KDW.P, 02/10.9.KDW.P,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona w odległości 12m od lasu i zalesień w terenie elementarnym III/R/ZL.04;

- istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,15;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 75%;

4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy jednego budynku 200m<sup>2</sup>;

5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;

6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:

a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>,

b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

### 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 1200m<sup>2</sup>;

2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

### 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) obowiązuje zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych do rekreacji;

2) na terenach wydzielen wewnątrznych oznaczonych jako 02/1.1, 02/2.1 i 02/3.1 obowiązuje zakaz zabudowy;

3) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV. W sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.

### 8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez:

a) drogę oznaczoną jako III/KD.D.01;

b) dojazdy oznaczone jako: 02/10.1.KDW.X, 02/10.2.KDW.X, 02/10.3.KDW.X, 02/10.4.KDW.X, 02/10.5.KDW.X.

2) zakaz lokalizowania zjazdów z drogi oznaczonej jako KD.Z.01;

3) dla dojazdu oznaczonego jako 02/10.1.KDW.X ustala się:

a) szerokość 6m w liniach rozgraniczających,

b) minimalna szerokość jezdni 4,5m,

c) obowiązuje lokalizacja placu do zawracania samochodów o wymiarach 12,5m x 12,5 m;

4) dla dojazdu oznaczonego jako 02/10.2.KDW.X ustala się:

a) szerokość 6m w liniach rozgraniczających,

b) minimalna szerokość jezdni 4,5m;

5) dla dojazdu oznaczonego jako 02/10.4.KDW.X ustala się:

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,

b) minimalna szerokość jezdni 4,5m,

6) dla dojazdu oznaczonego jako 02/10.5.KDW.X ustala się:

a) szerokość 6m w liniach rozgraniczających,

b) minimalna szerokość jezdni 4,5m;

c) obowiązuje lokalizacja placu do zawracania samochodów o wymiarach 12,5m x 12,5 m;

7) rezerwa terenów dla dojść pieszych o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających i oznaczonych jako 02/10.6.KDW.P, 02/10.7.KDW.P, 02/10.8.KDW.P, 02/10.9.KDW.P;

8) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

### 9. Infrastruktura techniczna :

1) zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;

2) dla przepompowni ścieków rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 02/11.1.K.

### 10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

1) obowiązuje zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu, zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystywania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;

2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;

3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących budynkach w celu modernizacji i rozbudowy gospodarstwa rolniczego.

#### **11. Stawka procentowa::**

- 1) dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałego fragmentu terenu elementarnego III/ML.02 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

#### **§ 81. Ustalenia szczegółowe dla terenu III/MN.03 o powierzchni 0,62 ha.**

##### **1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej;

- 1) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy letniskowej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych oraz rzemiosła jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej; funkcję usługową można lokalizować jako lokale wbudowane w zabudowę mieszkaniową lub jako samodzielne budynki;
- 5) zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

##### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów, przy czym budynki tworzące pierzeję wzdłuż drogi oznaczonej jako KD.Z.01 - usytuowane kalenicą główną równoległe do tej drogi;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Nataci Wielkiej, dla budynków o funkcjach określonych w ust.1 obowiązują typy zabudowy określone w ustaleniach ogólnych w §8 jako typ 1, typ 2, typ 4;
- 3) dla wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 03/2.1 obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego wydzielenia wewnętrznego;
- 4) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych, oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu, wzdłuż dojazdu oznaczonego jako 03/10.1.KDW.X;
- 5) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych:
  - a) na elewacjach budynków zabytkowych oznaczonych na rysunku planu ustala się zakaz umieszczania reklam wbudowanych,
  - b) dla części terenu znajdującej się w strefie ochrony konserwatorskiej dopuszcza się wyłącznie reklamy wbudowane o maksymalnej powierzchni 1m<sup>2</sup> każda,
  - c) na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację obiektów będących nośnikami reklam z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnej wysokości 3m i powierzchni 2m<sup>2</sup>,
  - d) zakazuje się umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w sąsiedztwie.

##### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) obowiązuje zachowanie rowu melioracyjnego oznaczonego jako wydzielenie wewnętrzne 03/3.1.

##### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Nataci Wielkiej, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; teren elementarny III/MN.03 jest położony w tej strefie, zatem dla tego terenu obowiązują ustalenia ogólne dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w §8;
- 2) ustala się, oznaczone na rysunku planu, obszary objęte ochroną konserwatorską jako zabytkowe zespoły budowlane; obowiązują ustalenia ogólne dla zabytkowych zespołów budowlanych zawarte w § 8;
- 3) ochronie konserwatorskiej podlegają, oznaczone na rysunku planu, obiekty zabytkowe znajdujące się w ewidencji WKZ; wobec tych obiektów obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8;
- 4) ochronie konserwatorskiej podlegają, oznaczone na rysunku planu, obiekty wskazane do ochrony na podstawie ustaleń planu; wobec tych obiektów obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §8.

##### **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od ulicy KD.Z.01,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona w odległości 6m od dojazdów oznaczonych jako 03/10.1.KDW.X i 09/10.1.KDW.X znajdującego się w terenie elementarnym III/ML.09 oraz 02/10.5.KDW.X znajdującego się na terenie elementarnym III/ML.02;- istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,30;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 75%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy jednego budynku 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczólkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

##### **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 1000m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

##### **7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) obowiązuje zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych do rekreacji;
- 2) część terenu elementarnego znajduje się w strefie ograniczeń dla zagospodarowania wynikających z sąsiedztwa cmentarza. W obrębie strefy obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 10 ust.5.

#### **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez:
  - a) drogę oznaczoną jako KD.Z.01,
  - b) dojazdy oznaczone jako 03/10.1.KDW.X, 02/10.5.KDW.X położone na terenie elementarnym oznaczonym jako III/ML.02 oraz dojazd oznaczony jako 09/10.1.KDW.X i położony na terenie elementarnym oznaczonym jako III/ML.09;
- 2) zakaz lokalizowania nowychjazdów z drogi oznaczonej jako KD.Z.01;
- 3) dla dojazdu oznaczonego jako 03/10.1.KDW.X ustala się:
  - a) szerokość 6m w liniach rozgraniczających,
  - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m;
- 4) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

#### **9. Infrastruktura techniczna :**

- 1) zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 2) dla przepompowni ścieków rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 03/11.1.K.

#### **10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu, zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystywania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;
- 3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących budynkach w celu modernizacji i rozbudowy gospodarstwa rolniczego.

#### **11. Stawka procentowa::**

- 1) dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 03/11.1.K oraz dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałego fragmentu terenu elementarnego III/MN.03 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 82. Ustalenia szczegółowe dla terenu III/R/ZL.04 o powierzchni 21,49 ha.**

#### **1. Przeznaczenie terenu:** teren użytkowania rolniczego i lasy;

- 1) funkcje wyłączone i dopuszczone: dopuszcza się wprowadzania zalesień na terenie wydzielenia wewnętrznego 04/1.1;
- 2) inne zasady zagospodarowania: dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem użytków rolnych i lasów tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

#### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zachowanie przybrzeżnej roślinności szuwarowej;
- 2) zakaz przekształceń powierzchni ziemi i zmiany stosunków wodnych;
- 3) preferuje się wykorzystanie gruntów w charakterze łąk i pastwisk oraz zachowanie istniejących kęp zadrzew i krzewów;
- 4) obowiązuje zachowanie rowu melioracyjnego oznaczonego jako wydzielenie wewnętrzne 04/3.1.

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

#### **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

#### **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

#### **7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz zabudowy.

#### **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** ustala się rezerwowany przebieg przejścia pieszego oznaczonego jako 04/10.1.KP.

#### **9. Infrastruktura techniczna:** teren nie wymaga obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

#### **10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu, zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystywania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

#### **11. Stawka procentowa:** dla terenu III/R/ZL.04 ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania, teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

### **§ 83. Ustalenia szczegółowe dla terenu III/ZC.05 o powierzchni 0,06 ha.**

#### **1. Przeznaczenie terenu:** cmentarz czynny;

- 1) inne zasady zagospodarowania: dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, tj. np.: kaplica.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

#### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Nataci Wielkiej, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; teren elementarny III/ZC.08 jest położony w tej strefie, zatem dla tego terenu obowiązują ustalenia ogólne dla strefy

ochrony konserwatorskiej zawarte w § 8;

2) obszar oznaczony odpowiednio na rysunku planu stanowi zabytkowy cmentarz; obowiązują ustalenia ogólne dla obszarów zabytkowych wskazanych do ochrony przez WKZ zawarte w §8.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) ustala się dostęp ogólny lub publiczny;

2) ustala się zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem tych, które są związane z kultem religijnym.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dojazdu oznaczonego jako 03/10.1.KDW.X znajdującego się w terenie elementarnym III/MN.03;

2) obowiązuje komunikacja piesza; ustalenie nie dotyczy technicznej obsługi terenu.

**9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.

**11. Stawka procentowa:** dla terenu przeznaczonego na cele publiczne III/ZC.05 – istniejący cmentarz, ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania, teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

#### § 84. Ustalenia szczegółowe dla terenu III/ZP.06 o powierzchni 0,45 ha.

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zieleni urządzonej;

1) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj.: ławki, zadaszone miejsca odpoczynku, wieże widokowe.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

1) obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego terenu elementarnego;

2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej w stanie naturalnym;

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Ntaci Wielkiej, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; w tej strefie znajduje się zachodnia część terenu elementarnego III/ZP.06, zatem obowiązują na niej ustalenia ogólne dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w §8.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** na terenie III/ZP.06 nie przewiduje się wydzielania działek budowlanych.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych do rekreacji;

2) obowiązuje dostęp ogólny;

3) część terenu elementarnego znajduje się w strefie ograniczeń dla zagospodarowania wynikających z sąsiedztwa cmentarza. W obrębie strefy obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 10 ust.5.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z przejścia pieszego oznaczone jako 06/10.1.KDW.P o funkcji dojazdu;

2) na terenie dopuszcza się jedynie komunikację pieszą;

3) rezerwy terenów: dla przejścia pieszego oznaczonego jako 06/10.1.KDW.P o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających.

**9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.

**11. Stawka procentowa:** dla terenu przeznaczonego na cele publiczne III/ZP.06 – zieleń urządzona, ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.

#### § 85. Ustalenia szczegółowe dla terenu III/R/ZL.07 o powierzchni 0,13 ha.

**1. Przeznaczenie terenu:** teren użytkowania rolniczego i lasy;

1) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem lasu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz zabudowy.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** nie ustala się.

**9. Infrastruktura techniczna:** teren nie wymaga obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu, zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystywania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

**11. Stawka procentowa:** dla terenu III/R/ZL.07 ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania, teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

#### § 86. Ustalenia szczegółowe dla terenu III/ML.08 o powierzchni 0,30 ha.

##### 1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej;

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

##### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:

- 1) kalenice budynków sytuować należy prostopadle lub równoległe do dojazdów;
- 2) dla wydzielenia wewnętrznego o szerokości 12m i oznaczonego na rysunku planu jako 08/2.1 obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego wydzielenia wewnętrznego;
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

##### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejących drzew.

##### 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

##### 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od dojazdów oznaczonych jako 08/10.1.KDW.X i 03/10.1.KDW.X znajdującego się w terenie elementarnym III/ML.09 ,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona w odległości 12m od lasów i zalesień w terenie elementarnym III/R/ZL.04 ;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 75%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy jednego budynku 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczólkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

##### 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 1500m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

##### 7. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) obowiązuje zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych do rekreacji;
- 2) dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 08/2.1 obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) część terenu elementarnego znajduje się w strefie ograniczeń dla zagospodarowania wynikających z sąsiedztwa cmentarza. W obrębie strefy obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 10 ust.5.

##### 8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez: dojazd oznaczony jako 08/10.1.KDW.X i przejście piesze o funkcji dojazdu do budynku, oznaczony jako 06/10.1.KDW.P położone w terenie elementarnym III/ZP.06;
- 2) dla dojazdu oznaczonego jako 08/10.1.KDW.X ustala się:
  - a) szerokość 6m w liniach rozgraniczających,
  - b) na zakończeniu dojazdu, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania samochodów o wymiarach 12,5m x 12,5 m,
  - c) urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny;

- 3) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

##### 9. Infrastruktura techniczna : zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

##### 10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu, zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystywania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej .
- 3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących budynkach w celu modernizacji i rozbudowy gospodarstwa rolniczego.

##### 11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu III/ML.08.

#### § 87. Ustalenia szczegółowe dla terenu III/ML.09 o powierzchni 0,48 ha.

##### 1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej;

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

##### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:

- 1) kalenice budynków sytuować należy prostopadle lub równoległe do dojazdów;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od ulicy oznaczonej jako KD.Z.01,
- b) nieprzekraczalna linie zabudowy w odległości 6m od dojazdu oznaczonego jako 09/10.1.KDW.X,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12m od zalesień w terenie elementarnym IV/R.01,
- d) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 09/6.1 dopuszcza się lokalizację zabudowy na wspólnej granicy działek o numerach ewidencyjnych 14/1 i 14/10;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 70%;

4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy jednego budynku 200m<sup>2</sup>;

5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;

6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:

a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>,

b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 1500m<sup>2</sup>;

2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) obowiązuje zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych do rekreacji;

2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV. W sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez: dojazd oznaczony jako 09/10.1.KDW.X;

2) dla dojazdu oznaczonego jako 09/10.1.KDW.X ustala się:

a) szerokość 6m w liniach rozgraniczających,

b) minimalna szerokość jezdni 4,5m,

c) urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny;

3) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

**9. Infrastruktura techniczna : zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.**

1) zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;

2) dla przepompowni ścieków rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 09/11.1.K.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

1) obowiązuje zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu, zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystywania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;

2) wyklucza się lokalizację zabudowy zagrodowej.

**11. Stawka procentowa:**

1) dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 09/11.1.K ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;

2) dla pozostałego fragmentu terenu elementarnego III/ML.09 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 88. Ustalenia szczegółowe dla terenu III/RM.10 o powierzchni 0,13 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy zagrodowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

1) kalenice budynków sytuować należy równolegle lub prostopadłe do dojazdu oznaczonego jako 13/10.1.KDW.X;

2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) obowiązuje uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, o której mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska;

2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii, przy czym dla fragmentu terenu elementarnego położonego w granicach tej strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §8.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu :

a) nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona w odległości 4m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej 13/10.1.KDW.X,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona w odległości 12m od lasu;

- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,20;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
- 4) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 5) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych do rekreacji.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez: z dojazdu oznaczonego jako 13/10.1.KDW.X;
- 2) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

**9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;
- 3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących obiektach oraz w celu modernizacji lub rozbudowy gospodarstwa rolnego.

**11. Stawka procentowa:** dla terenu III/RM.10 ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania, teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

#### § 89. Ustalenia szczegółowe dla terenu III/R/ZL.11 o powierzchni 30,36 ha.

**1. Przeznaczenie terenu:** teren użytkowania rolniczego i lasy;

- 1) zakazuje się wprowadzania zalesień na terenie wydzielenia wewnętrznego 11/1.1;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem użytków rolnych i lasów tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) obowiązuje zachowanie naturalnej obudowy roślinnej rowów i cieków;
- 2) obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku z osi widokowej oznaczonej na rysunku planu;
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zachowanie istniejących kęp zadrzewień i krzewów;
- 2) obowiązuje zachowanie rowu melioracyjnego oznaczonego jako wydzielenie wewnętrzne 11/3.1;
- 3) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 11/1.1 obowiązuje zachowanie w stanie naturalnym istniejących drzew i krzewów rosnących w sąsiedztwie rowu melioracyjnego;
- 4) obowiązuje rekultywacja wyrobiska, oznaczonego na rysunku planu jako 11/3.2 na cele określone w ust.1.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii, przy czym dla fragmentu terenu elementarnego położonego w granicach tej strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §8.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy z zastrzeżeniem zawartym w pkt.2;
- 2) za zgodne z planem uznaje się parametry zabudowy i parametry zagospodarowania terenu ustalone w prawomocnej decyzji wydanej przed wejściem w życie planu.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** nie ustala się.

**9. Infrastruktura techniczna:** teren nie wymaga obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu, zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystywania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

**11. Stawka procentowa:** dla terenu III/R/ZL.11 ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania, teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

#### § 90. Ustalenia szczegółowe dla terenu III/MN.12 o powierzchni 4,53 ha.

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej;

- 1) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy letniskowej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych oraz rzemiosła jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej; funkcję usługową można lokalizować jako lokale wbudowane w zabudowę mieszkaniową lub jako samodzielne budynki;
- 5) zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) w strefie ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego wsi Natać Wielka, dla budynków o funkcjach określonych w ust.1, obowiązują typy zabudowy określone w §8 jako typ 1, typ 2, typ 4;
- 2) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów, przy czym budynki tworzące pierzeję wzdłuż drogi oznaczonej jako KD.Z.01 - usytuowane kalenicą główną równoległe do tej drogi;
- 3) dla wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 12/2.1 obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego wydzielenia wewnętrznego;
- 4) obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku z otwarcia widokowego oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem, w kierunku zachodnim oraz osi widokowej znajdującej się w terenie elementarnym III/R/ZL.11;
- 5) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych:
  - a) na elewacjach budynków zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz umieszczania reklam wbudowanych,
  - b) dla części terenu znajdującej się w strefie ochrony konserwatorskiej dopuszcza się wyłącznie reklamy wbudowane o maksymalnej powierzchni 1m<sup>2</sup> każda;
  - c) na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację obiektów będących nośnikami reklam z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnej wysokości 3m i powierzchni 2m<sup>2</sup>;
  - d) zakazuje się umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w sąsiedztwie.

## **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej;
- 2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 3) obowiązuje zachowanie rowu melioracyjnego oznaczonego jako wydzielenie wewnętrzne 12/3.1.

## **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Nataci Wielkiej, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; teren elementarny III/MN.16 jest położony w tej strefie, zatem dla tego terenu obowiązują ustalenia ogólne dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w § 8;
- 2) ustala się, oznaczone na rysunku planu, obszary objęte ochroną konserwatorską jako zabytkowe zespoły budowlane; obowiązują ustalenia ogólne dla zabytkowych zespołów budowlanych zawarte w § 8;
- 3) ochronie konserwatorskiej podlegają, oznaczone na rysunku planu, obiekty zabytkowe znajdujące się w ewidencji WKZ; wobec tych obiektów obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8;
- 4) ochronie konserwatorskiej podlegają, oznaczone na rysunku planu, obiekty wskazane do ochrony na podstawie ustaleń planu; wobec tych obiektów obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §8.

## **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od ulicy oznaczonej jako KD.Z.01,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od dojazdu oznaczonego jako 12/10.1.KDW.X,
  - c) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 12/1.1, dopuszcza się sytuowanie zabudowy na wspólnej granicy działek o numerach ewidencyjnych 84 i 85 oraz na wspólnej granicy działek o numerach ewidencyjnych 82/1 i 86, z wyjątkiem granicy wyznaczającej to wydzielenie wewnętrzne;
- istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy jednego budynku 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczólkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

## **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 1000m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

## **7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych do rekreacji.

## **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez:
  - a) drogę oznaczoną jako KD.Z.01,
  - b) dojazd oznaczony jako 12/10.1.KDW.X;
- 2) rezerwy terenów: dla dojazdu oznaczonego jako 12/10.1.KDW.X o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających;
- 3) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

## **9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

## **10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu, zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystywania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;



3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących budynkach w celu modernizacji i rozbudowy gospodarstwa rolniczego.

**11. Stawka procentowa:**

- 1) dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałego fragmentu terenu elementarnego III/MN.12 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 91. Ustalenia szczegółowe dla terenu III/RM.13 o powierzchni 1,29 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy zagrodowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) kalenice budynków sytuować należy prostopadle lub równoległe do dojazdu oznaczonego jako 13/10.1.KDW.X;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, o której mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska;
- 2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii, przy czym dla fragmentu terenu elementarnego położonego w granicach tej strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §8;
- 2) obszar oznaczony odpowiednim symbolem na rysunku planu stanowi dzieło budownictwa obronnego i podlega ochronie konserwatorskiej; obowiązują założenia zawarte w §8 ustaleń ogólnych.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od dojazdu oznaczonego jako 13/10.1.KDW.X,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20m od granicy terenu historycznych okopów oznaczonych na rysunku planu,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona w odległości 12m od lasu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 75%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy jednego budynku 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zakaz wydzielania nowych działek siedliskowych.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych do rekreacji.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez: dojazd oznaczony jako 13/10.1.KDW.X;
- 2) dla dojazdu oznaczonego jako 13/10.1.KDW.X ustala się:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m,
  - c) urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny;
- 3) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

**9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu, zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystywania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

**11. Stawka procentowa:** dla terenu III/RM.13 ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania, teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

**§ 92. Ustalenia szczegółowe dla terenu III/R.14 o powierzchni 2,46 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren użytkowania rolniczego;

- 1) na terenie wydzielania wewnętrznego oznaczonego jako 14/1.1 dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) dla terenu wydzielania wewnętrznego oznaczonego jako 14/1.1 obowiązują typy zabudowy określone w ustaleniach ogólnych w §8 jako typ 1, typ 2, typ 3, typ 4, typ 5;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zachowanie istniejących kęp zadrzewień i krzewów;
- 2) obowiązuje zachowanie rowu melioracyjnego oznaczonego jako wydzielanie wewnętrzne 14/3.1.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obszar oznaczony odpowiednim symbolem na rysunku planu stanowi dzieło budownictwa obronnego i podlega ochronie konserwatorskiej; obowiązują założenia zawarte

w §8 ustaleń ogólnych.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie ustala się;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;
- 3) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 4) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** poza terenem wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 14/1.1 obowiązuje zakaz zabudowy.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** nie ustala się.

**9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu, zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystywania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

**11. Stawka procentowa:** dla terenu III/R.14 ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania, teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

**§ 93. Ustalenia szczegółowe dla terenu III/R/ZL.15 o powierzchni 12,31 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren użytkowania rolniczego i lasy;

1) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem lasu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii na której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §8.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz zabudowy.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** nie ustala się.

**9. Infrastruktura techniczna :** teren nie wymaga obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu, zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystywania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

**11. Stawka procentowa:** dla terenu III/R/ZL.15 ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania, teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

**§ 94. Ustalenia szczegółowe dla terenu III/ZL.16 o powierzchni 9,13 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** lasy;

1) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem lasu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obszar oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie 16/4.1 stanowi dzieło budownictwa obronnego i podlega ochronie konserwatorskiej; obowiązują założenia zawarte w §8 ustaleń ogólnych.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz zabudowy niezgodnej z podstawowym przeznaczeniem terenu.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** nie ustala się.

**9. Infrastruktura techniczna zasady obsługi:** teren nie wymaga obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.

**11. Stawka procentowa:** dla terenu III/ZL.16 ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania, teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

**§ 95. Ustalenia szczegółowe dla terenu III/ZL.17 o powierzchni 2,96 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** lasy;

1) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem lasu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obszar oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie 17/4.1 stanowi dzieło budownictwa obronnego i podlega ochronie konserwatorskiej; obowiązują założenia zawarte w §8 ustaleń ogólnych.
5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
6. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
7. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz zabudowy niezgodnej z podstawowym przeznaczeniem terenu.
10. **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** nie ustala się.
9. **Infrastruktura techniczna zasady obsługi:** teren nie wymaga obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.
11. **Stawka procentowa:** dla terenu III/ZL.17 nie ustala się stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

#### § 96. Ustalenia szczegółowe dla terenu III/ZL.18 o powierzchni 18,67 ha.

1. **Przeznaczenie terenu:** lasy;
  - 1) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem lasu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obszar oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie 18/4.1 stanowi dzieło budownictwa obronnego i podlega ochronie konserwatorskiej; obowiązują ustalenia ogólne - §8.
5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
6. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
7. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz zabudowy niezgodnej z podstawowym przeznaczeniem terenu.
10. **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** nie ustala się.
9. **Infrastruktura techniczna zasady obsługi:** teren nie wymaga obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.
11. **Stawka procentowa:** dla terenu III/ZL.18 ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania, teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

### Rozdział 6

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce IV - Natać Mała

#### § 97. Ustalenia szczegółowe dla terenu IV/R.01 o powierzchni 47,81 ha.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren użytkowania rolniczego;
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**
  - 1) obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku z otwarc widokowych i ciągów widokowych w kierunku jeziora Omulew, oznaczonych na rysunku planu odpowiednimi symbolami;
  - 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
  - 1) obowiązuje zachowanie przybrzeżnej roślinności szuwarowej;
  - 2) zakaz przekształceń powierzchni ziemi i zmiany stosunków wodnych;
  - 3) zakaz niszczenia i likwidacji istniejących zadrzewień;
  - 4) preferuje się wykorzystanie gruntów w charakterze łąk i pastwisk.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
6. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
7. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
  - 1) ustala się zakaz sytuowania zabudowy, w tym również zabudowy zagrodowej;
  - 2) ustala się zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych.
8. **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** ustala się rezerwowany przebieg przejścia pieszego oznaczonego jako 01/10.1.KP.
9. **Infrastruktura techniczna:**
  - 1) teren nie wymaga obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
  - 2) dla pasa infrastruktury technicznej związanego z przebiegiem kanalizacji sanitarnej rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 01/11.1 o szerokości 8m.
10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.
11. **Stawka procentowa:** dla terenu IV/R.01 ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

#### § 98. Ustalenia szczegółowe dla terenu IV/ML.02 o powierzchni 0,61 ha.

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy letniskowej;

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) kalenice budynków mieszkalnych sytuować należy równolegle lub prostopadłe do dróg, dojazdów;
- 2) dla wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 02/2.1 obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego wydzielenia wewnętrznego;
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu :
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12m od granicy drogi oznaczonej jako IV/KD.D.02,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na granicy strefy ograniczeń od linii SN;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,20;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 75%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 1500m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

**7. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych do rekreacji;
- 2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV. W sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia;
- 3) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 02/2.1 obowiązuje zakaz zabudowy.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) dopuszcza się lokalizację jednego zjazdu bezpośredniego na drogę oznaczoną jako IV/KD.D.02;
- 2) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

**9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.

**11. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu IV/ML.02.

#### § 99. Ustalenia szczegółowe dla terenu IV/ML.03 o powierzchni 1,42 ha.

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy letniskowej;

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) w strefie ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Nataci Małej dla budynków o funkcjach określonych w ust.1 obowiązują typy zabudowy określone w ustaleniach ogólnych w §8 jako typ 1, typ 2, typ 4;
- 2) kalenice budynków: równolegle lub prostopadłe do dróg i dojazdów, przy czym budynki tworzące pierzeję wzdłuż drogi oznaczonej jako IV/KD.D.02 - usytuowane kalenicą główną równolegle do tej drogi;
- 3) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych, oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu wzdłuż drogi oznaczonej jako IV/KD.D.02 oraz wzdłuż północnej i południowej granicy terenu elementarnego oznaczonego jako IV/ML.03;
- 4) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu;
- 2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Nataci Małej, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; w tej strefie znajduje się południowa część terenu elementarnego IV/ML.03, dla której obowiązują ustalenia ogólne strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w § 8;
- 2) ustala się, oznaczony na rysunku planu, obszar objęty ochroną konserwatorską jako zabytkowy cmentarz; obowiązują ustalenia ogólne dla zabytkowych obszarów zawarte w § 8;

## **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu :
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona w odległości 6m od granicy drogi dojazdowej oznaczonej jako IV/KD.D.02,
  - b) nieprzekraczalna tylna linia zabudowy, wyznaczona w odległości 45m od granicy drogi dojazdowej oznaczonej jako IV/KD.D.02,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona w odległości 6m od granicy dojazdu oznaczonego jako 03/10.1.KDW.X;
- istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,20;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 75%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

## **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 1000m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

## **7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych do rekreacji;
- 2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV. W sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.

## **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez:
  - a) drogę oznaczoną jako IV/KD.D.02,
  - b) dojazd oznaczony jako 03/10.1.KDW.X;
- 2) dla dojazdu oznaczonego jako 03/10.1.KDW.X ustala się:
  - a) szerokość 5m w liniach rozgraniczających,
  - b) urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny,
  - c) obowiązuje lokalizacja placu do zawracania samochodów o wymiarach 12,5x12,5m;
- 3) dla przejścia pieszego oznaczonego jako 03/10.2.KDW.P ustala się: szerokość w istniejących liniach rozgraniczających;
- 4) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

## **9. Infrastruktura techniczna : zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.**

## **10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu, zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystywania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;
- 3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących budynkach w celu modernizacji i rozbudowy gospodarstwa rolniczego.

**11. Stawka procentowa:** dla terenu elementarnego IV/ML.03 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## **§ 100. Ustalenia szczegółowe dla terenu IV/ML.04 o powierzchni 0,55 ha.**

### **1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy lotniskowej;

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) w strefie ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Nataci Małej dla budynków o funkcjach określonych w ust.1, obowiązują typy zabudowy określone w ustaleniach ogólnych w §8 jako typ 1, typ 2, typ 4;
- 2) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów, przy czym budynki tworzące pierzeję wzdłuż drogi oznaczonej jako IV/KD.D.02 - usytuowane kalenicą główną równoległe do tej drogi;
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu;
- 2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Nataci Małej, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; teren elementarny IV/ML.04 jest położony w tej strefie, zatem dla tego terenu obowiązują ustalenia ogólne dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w § 8;

- 2) ochronie konserwatorskiej podlega, oznaczony na rysunku planu, obiekt zabytkowy znajdujący się w ewidencji WKZ; wobec obiektu obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8;
- 3) ochronie konserwatorskiej podlega, oznaczony na rysunku planu, obiekt wskazany do ochrony na podstawie ustaleń planu; wobec tego obiektu obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8.

#### **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu :
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od ulicy dojazdowej oznaczonej jako IV/KD.D.02,
  - b) nieprzekraczalna tylna linia zabudowy w odległości 45m od ulicy dojazdowej oznaczonej jako IV/KD.D.02;- istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,20;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 75%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

#### **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 1000m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych do rekreacji.

#### **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez: drogę oznaczoną jako IV/KD.D.02;
- 2) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

**9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

#### **10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;
- 3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących obiektach oraz w celu modernizacji lub rozbudowy gospodarstwa rolnego.

**11. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu IV/ML.04.

### **§ 101. Ustalenia szczegółowe dla terenu IV/UT.05 o powierzchni 0,38 ha.**

#### **1. Przeznaczenie terenu:** tereny usług turystycznych;

- 1) zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingu i pola namiotowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) w strefie ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Nataci Małej dla budynków o funkcjach określonych w ust.1, obowiązują typy zabudowy określone w ustaleniach ogólnych w §8 jako typ 1, typ 2, typ 4;
- 2) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów, przy czym budynki tworzące pierzeję wzdłuż drogi oznaczonej jako IV/KD.D.02 - usytuowane kalenicą główną równoległe do tej drogi;
- 3) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) na całym terenie dopuszcza się wyłącznie reklamy wbudowane o maksymalnej powierzchni 1m<sup>2</sup> każda,
  - b) zakazuje się umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w sąsiedztwie.

#### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu;
- 2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Nataci Małej, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; teren elementarny IV/UT.05 jest położony w tej strefie, zatem dla tego terenu obowiązują ustalenia ogólne dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w § 8;
- 2) ustala się, oznaczony na rysunku planu, obszar objęty ochroną konserwatorską jako zabytkowy zespół budowlany; obowiązują ustalenia ogólne dla zabytkowych zespołów budowlanych zawarte w § 8;
- 3) ochronie konserwatorskiej podlega, oznaczony na rysunku planu, obiekt wskazany do ochrony konserwatorskiej na podstawie ustaleń planu; wobec tego obiektu obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8.

#### **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu :
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od granicy drogi dojazdowej IV/KD.D.02,

- b) nieprzekraczalna tylna linia zabudowy, wyznaczona w odległości 45m od granicy drogi dojazdowej oznaczonej jako IV/KD.D.02;
- istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

#### **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 1000m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych do rekreacji.

#### **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez: drogę oznaczoną jako IV/KD.D.02;
- 2) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

**9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

#### **10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;
- 3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących obiektach oraz w celu modernizacji lub rozbudowy gospodarstwa rolnego.

#### **11. Stawka procentowa:**

- 1) dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałej części terenu IV/UT.05 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 102. Ustalenia szczegółowe dla terenu IV/ML.06 o powierzchni 0,71 ha.**

#### **1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy letniskowej;

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) w strefie ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Nataci Małej dla budynków o funkcjach określonych w ust.1 obowiązują typy zabudowy określone w ustaleniach ogólnych w §8 jako typ 1, typ 2, typ 4;
- 2) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do ulic i dojazdów z tym, że budynki sytuowane tuż przy drodze IV/KD.D.02 w ustawieniu kalenicą równoległą do tej drogi;
- 3) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych, oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu wzdłuż drogi IV/KD.D.02 oraz wzdłuż północnej granicy terenu elementarnego IV/ML.06;
- 4) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

#### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej w stanie naturalnym;
- 2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Nataci Małej, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; teren elementarny IV/ML.06 jest położony w tej strefie; obowiązują ustalenia ogólne dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w §8.

#### **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu :
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od granicy drogi dojazdowej IV/KD.D.02,
  - b) nieprzekraczalna tylna linia zabudowy wyznaczona wzdłuż brzegu jeziora Omulew, według rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,20;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 75%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

#### **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 1000m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych do rekreacji.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez: drogę oznaczoną jako IV/KD.D.02;
- 2) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

**9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;
- 3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących obiektach oraz w celu modernizacji lub rozbudowy gospodarstwa rolnego.

**11. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu IV/ML.06.

**§ 103. Ustalenia szczegółowe dla terenu IV/ML.07 o powierzchni 0,69 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy letniskowej;

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) kalenice budynków sytuować należy równolegle lub prostopadłe do dojazdów;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu :
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej IV/KD.D.04,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona w odległości 12m od granicy lasu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,20;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 75%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 1000m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych do rekreacji.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez: drogę oznaczoną jako IV/KD.D.04;
- 2) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

**9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.

**11. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu IV/ML.07.

**§ 104. Ustalenia szczegółowe dla terenu IV/ZL.08 o powierzchni 2,13 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** lasy;

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem lasu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania teren:** nie ustala się.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.



- 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** ustala się zakaz zabudowy niezgodnej z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** teren nie wymaga obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
- 9. Infrastruktura techniczna:** nie ustala się.
- 10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 11. Stawka procentowa:** dla terenu IV/ZL.08 ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania, teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

**§ 105. Ustalenia szczegółowe dla terenu IV/MN.09 o powierzchni 1,23 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej;

- 1) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy letniskowej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych oraz rzemiosła jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej; funkcję usługową można lokalizować jako lokale wbudowane w zabudowę mieszkaniową lub jako samodzielne budynki;
- 5) zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) w strefie ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Nataci Małej dla budynków o funkcjach określonych w ust.1, obowiązują typy zabudowy określone w ustaleniach ogólnych w §8 jako typ 1, typ 2, typ.3, typ 4, typ 5;
- 2) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do ulic i dojazdów, przy czym budynki tworzące pierzeję wzdłuż drogi oznaczonej jako IV/KD.D.02- usytuowane kalenicą główną równoległe do tej drogi;
- 3) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) na elewacjach budynku zabytkowego, oznaczonego na rysunku planu, ustala się zakaz umieszczania reklam wbudowanych,
  - b) dla części terenu znajdującej się w strefie ochrony konserwatorskiej dopuszcza się wyłącznie reklamy wbudowane o maksymalnej powierzchni 1m<sup>2</sup> każda,
  - c) zakazuje się umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w sąsiedztwie.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu;
- 2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcjami usługowymi.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Nataci Małej, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; w tej strefie znajduje się południowa część terenu elementarnego IV/MN.09, dla której obowiązują ustalenia ogólne strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w § 8;
- 2) ustala się, oznaczone na rysunku planu, obszary objęte ochroną konserwatorską jako zabytkowe zespoły budowlane; obowiązują ustalenia ogólne dla zabytkowych zespołów budowlanych zawarte w § 8;
- 3) ochronie konserwatorskiej podlegają, oznaczone na rysunku planu, obiekty zabytkowe znajdujące się w ewidencji WKZ; wobec tych obiektów obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8;
- 4) ochronie konserwatorskiej podlegają, oznaczone na rysunku planu, obiekty wskazane do ochrony konserwatorskiej na podstawie ustaleń planu; wobec tych obiektów obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu :
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona w odległości 6m od drogi oznaczonej jako IV/KD.D.02,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona w odległości 4m od drogi oznaczonej jako IV/KD.D.03,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona w odległości 12m od lasu;
 - istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,3;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy dwuspadowe z naczólkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 1500m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych do rekreacji;
- 2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV. W sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi

14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.

#### **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez: drogę oznaczoną jako IV/KD.D.02 i IV/KD.D.03;
- 2) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

#### **9. Infrastruktura techniczna : zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.**

#### **10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;
- 3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących obiektach oraz w celu modernizacji lub rozbudowy gospodarstwa rolnego.

**11. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu IV/MN.09.

### **§ 106. Ustalenia szczegółowe dla terenu IV/MN.10 o powierzchni 1,48 ha.**

#### **1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej;

- 1) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy letniskowej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych oraz rzemiosła jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej; funkcję usługową można lokalizować jako lokale wbudowane w zabudowę mieszkaniową lub jako samodzielne budynki;
- 5) zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**

- 1) obowiązuje lokalizacja szpalerów drzew liściastych, oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu wzdłuż granicy z drogami IV/KD.D.02 i IV/KD.D.03;
- 2) kalenice budynków sytuować należy równolegle lub prostopadle do dróg, dojazdów;
- 3) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) dopuszcza się nośniki reklamowe w formie szyldów i reklam o maksymalnej powierzchni 2m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 3m,
  - b) zakazuje się umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w sąsiedztwie.

#### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, o której mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska;
- 2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcjami usług i rzemiosła.

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

#### **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu :
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od drogi dojazdowej oznaczonej jako IV/KD.D.02,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od dróg dojazdowych oznaczonych jako IV/KD.D.03 i 10/10.1.KDW.X oraz od przejścia pieszego oznaczonego jako 10/10.2.KDW.P,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12m od granicy z terenem elementarnym IV/ZL.12 i IV/R.11;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
- 4) gabaryty zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;
- 6) geometria dachu dla głównej bryły budynku:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°,
  - b) kształt dachu: dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

#### **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 1000m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do kąta prostego.

#### **7. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych do rekreacji;
- 2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV. W sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.

#### **8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez:

- a) główny układ drogowy, tj. drogi oznaczone jako IV/KD.D.02, IV/KD.D.03,
- b) dojazd oznaczony jako 10/10.1.KDW.X;
- 2) dla dojazdu oznaczonego na rysunku planu jako 10/10.1.KDW.X ustala się:
  - a) szerokość 8m w liniach rozgraniczających,
  - b) minimalna szerokość jezdni 4,5m,
  - c) urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny;
- 3) dla przejścia pieszego oznaczonego jako 10/10.2.KDW.P ustala się szerokość 3m w liniach rozgraniczających;
- 4) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.
- 9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.
- 10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**
  - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
  - 2) wyklucza się lokalizację zabudowy zagrodowej.
- 11. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu IV/MN.10.

**§ 107. Ustalenia szczegółowe dla terenu IV/R.11 o powierzchni 1,71 ha.**

- 1. Przeznaczenie terenu:** teren użytkowania rolniczego;
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**
  - 1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
  - 1) obowiązuje zachowanie naturalnych cech terenu z zakaz przekształceń powierzchni ziemi;
  - 2) preferuje się wykorzystanie gruntów w charakterze łąk i pastwisk.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
- 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
- 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
- 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
  - 1) ustala się zakaz sytuowania zabudowy, w tym również zabudowy zagrodowej;
  - 2) ustala się zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych.
- 8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** nie ustala się.
- 9. Infrastruktura techniczna:** teren nie wymaga obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
- 10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 11. Stawka procentowa:** dla terenu IV/R.11 ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania, teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu. .

**§ 108. Ustalenia szczegółowe dla terenu IV/ZL.12 o powierzchni 8,14 ha.**

- 1. Przeznaczenie terenu:** lasy;
- 1) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem lasu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
- 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania teren:** nie ustala się.
- 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
- 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** ustala się zakaz zabudowy niezgodnej z podstawowym przeznaczeniem terenu.
- 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** nie ustala się.
- 9. Infrastruktura techniczna:** teren nie wymaga obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
- 10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 11. Stawka procentowa:** dla terenu IV/ZL.12 ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania, teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

**§ 109. Ustalenia szczegółowe dla terenu IV/RM.13 o powierzchni 0,43 ha.**

- 1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy zagrodowej;
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:**
  - 1) kalenice budynków sytuować należy równolegle lub prostopadle do dróg, dojazdów;
  - 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - 1) ochronie konserwatorskiej podlegają, oznaczone na rysunku planu, obiekty zabytkowe znajdujące się w ewidencji WKZ; wobec tych obiektów obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8;
  - 2) ochronie konserwatorskiej podlegają, oznaczone na rysunku planu, obiekty wskazane do ochrony konserwatorskiej na podstawie

ustaleń planu; wobec tych obiektów obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 8.

3) ustala się, oznaczony na rysunku planu, obszar objęty ochroną konserwatorską jako zabytkowy zespół budowlany; obowiązują ustalenia ogólne dla zabytkowych zespołów budowlanych zawarte w § 8.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu :

a) nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej IV/KD.D.02,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona w odległości 12m od lasu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,20;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

4) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m;

5) geometria dachu dla głównej bryły budynku:

a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°,

b) kształt dachu: dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy dwuspadowe z naczółkami o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem.

**6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych do rekreacji.

**8. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna przez: drogę oznaczoną jako IV/KD.D.02;

2) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 11 ust. 5.

**9. Infrastruktura techniczna :** zasady obsługi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;

2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej;

3) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych przy istniejących obiektach oraz w celu modernizacji lub rozbudowy gospodarstwa rolnego.

**11. Stawka procentowa:** dla terenu IV/RM.13 ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

## Rozdział 7

### Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego

**§ 110.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **KD.Z.01** o powierzchni 12,57 ha.

**1. Przeznaczenie terenu:** droga klasy Z (zbiorcza) w terenie zabudowanym – droga powiatowa nr 26778 relacji Czarny Piec-Napiwoda.

**2. Parametry i wyposażenie:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 20m;

2) przekrój drogi: 1/2 tj. drogi jednojezdniowa, dwupasowa;

3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni;

4) dostępność:

a) poprzez skrzyżowania zwykłe,

b) zakaz lokalizacji nowych zjazdów bezpośrednich na posesje przyległe, poza dopuszczonymi w ustaleniach szczegółowych dla konkretnych terenów elementarnych.

**3. Inne ustalenia:**

1) obowiązuje oczyszczanie wód opadowych przed odprowadzeniem do odbiornika zgodnie z obowiązującymi przepisami;

2) zakaz likwidacji zadrzewień z wyjątkiem wycinki w celach zapewnienia bezpieczeństwa ruchu oraz cięć sanitarnych.

**4. Stawka procentowa:** dla pasa terenu w liniach rozgraniczających drogi publicznej istniejącej i projektowanej ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania

**§ 111.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **IV/KD.L.01** o powierzchni 1,76 ha.

**1. Przeznaczenie terenu:** droga klasy L (lokalna) w terenie nie zabudowanym – droga powiatowa nr 26778 relacji „Czarny Piec-Napiwoda”.

**2. Parametry i wyposażenie:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 15m;

2) przekrój drogi: 1/2 tj. drogi jednojezdniowa, dwupasowa;

3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni;

4) dostępność:

a) poprzez skrzyżowania zwykłe,

b) zakaz lokalizacji nowych zjazdów bezpośrednich na posesje przyległe, poza dopuszczonymi w ustaleniach szczegółowych dla konkretnych terenów elementarnych.

**3. Inne ustalenia:**

1) obowiązuje oczyszczanie wód opadowych przed odprowadzeniem do odbiornika zgodnie z obowiązującymi przepisami;

- 2) zakaz likwidacji zadrzewień z wyjątkiem wycinki w celach zapewnienia bezpieczeństwa ruchu oraz cięć sanitarnych.
- 4. Stawka procentowa:** dla pasa terenu w liniach rozgraniczających drogi publicznej ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

**§ 112. Ustalenia szczegółowe dla terenu I/KD.D.02 o powierzchni 0,24 ha.**

- 1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D (dojazdowa) w terenie niezabudowanym.
- 2. Parametry i wyposażenie:**
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10m;
  - 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
  - 3) elementy wyposażenia:
    - a) jak w terenie zabudowanym;
    - b) dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny,
    - c) na zakończeniu drogi obowiązuje lokalizacja placu do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) dostępność bez ograniczeń.
- 3. Inne ustalenia:**
- 1) obowiązuje oczyszczanie wód opadowych przed odprowadzeniem do odbiornika zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 4. Stawka procentowa:** dla pasa terenu w liniach rozgraniczających drogi publicznej ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

**§ 113. Ustalenia szczegółowe dla terenu I/KD.D.03 o powierzchni 0,63 ha.**

- 1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.
- 2. Parametry i wyposażenie:**
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10m;
  - 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
  - 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,25m;
  - 4) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni;
  - 5) dostępność:
    - a) poprzez skrzyżowania zwykłe,
    - b) bez ograniczeń.
- 3. Inne ustalenia:**
- 1) obowiązuje oczyszczanie wód opadowych przed odprowadzeniem do odbiornika zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego wsi Wikno, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; część terenu elementarnego IV/KD.L.01 jest położona w tej strefie; obowiązują ustalenia ogólne dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w § 8.
- 4. Stawka procentowa:** dla pasa terenu w liniach rozgraniczających drogi publicznej ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

**§ 114. Ustalenia szczegółowe dla terenu I/KD.D.04 o powierzchni 0,26 ha.**

- 1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.
- 2. Parametry i wyposażenie:**
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10m;
  - 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
  - 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,25m;
  - 4) elementy wyposażenia:
    - a) chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni;
    - b) na zakończeniu drogi obowiązuje lokalizacja placu do zawracania 20mx20m;
  - 5) dostępność:
    - a) poprzez skrzyżowania zwykłe,
    - b) bez ograniczeń.
- 3. Inne ustalenia:**
- 1) obowiązuje oczyszczanie wód opadowych przed odprowadzeniem do odbiornika zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 4. Stawka procentowa:** dla pasa terenu w liniach rozgraniczających drogi publicznej ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

**§ 115. Ustalenia szczegółowe dla terenu I/KD.D.05 o powierzchni 0,18 ha.**

- 1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.
- 2. Parametry i wyposażenie:**
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10m;
  - 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
  - 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,25m;
  - 4) elementy wyposażenia:
    - a) urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny,
    - b) na zakończeniu drogi obowiązuje lokalizacja placu do zawracania 20mx20m;

- 5) dostępność:
- a) poprzez skrzyżowania zwykle,
  - b) bez ograniczeń.

**3. Inne ustalenia:**

1) obowiązuje oczyszczanie wód opadowych przed odprowadzeniem do odbiornika zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**4. Stawka procentowa:** dla pasa terenu w liniach rozgraniczających drogi publicznej ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

**§ 116.** Ustalenia szczegółowe dla terenu I/KD.D.06 o powierzchni 0,23 ha.

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.

**2. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10m;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,25m;
- 4) elementy wyposażenia:
  - a) urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny,
  - b) na zakończeniu drogi obowiązuje lokalizacja placu do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;

5) dostępność:

- a) poprzez skrzyżowania zwykle,
- b) bez ograniczeń.

**3. Inne ustalenia:**

1) obowiązuje oczyszczanie wód opadowych przed odprowadzeniem do odbiornika zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**4. Stawka procentowa:** dla pasa terenu w liniach rozgraniczających drogi publicznej ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

**§ 117.** Ustalenia szczegółowe dla terenu II/KD.D.02 o powierzchni 1,49 ha.

**1. Przeznaczenie terenu:**

podstawowe przeznaczenie terenu: ulica klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.

**2. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 4) dostępność: bez ograniczeń.

**3. Inne ustalenia:**

1) obowiązuje oczyszczanie wód opadowych przed odprowadzeniem do odbiornika zgodnie z obowiązującymi przepisami;

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jablonki, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; część terenu elementarnego II/KD.D.02 jest położona w tej strefie, zatem dla tego terenu obowiązują ustalenia ogólne dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w § 8.

**4. Stawka procentowa:** dla pasa terenu w liniach rozgraniczających drogi publicznej ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

**§ 118.** Ustalenia szczegółowe dla terenu II/KD.D.03 o powierzchni 0,24 ha.

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.

**2. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10m;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 4) dostępność bez ograniczeń.

**3. Inne ustalenia:**

1) obowiązuje oczyszczanie wód opadowych przed odprowadzeniem do odbiornika zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**4. Stawka procentowa:** dla pasa terenu w liniach rozgraniczających drogi publicznej ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

**§ 119.** Ustalenia szczegółowe dla terenu II/KD.D.04 o powierzchni 0,45 ha.

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.

**2. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10m;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 4) dostępność bez ograniczeń.

**3. Inne ustalenia:**

1) obowiązuje oczyszczanie wód opadowych przed odprowadzeniem do odbiornika zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**4. Stawka procentowa:** dla pasa terenu w liniach rozgraniczających drogi publicznej ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu

opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

**§ 120.** Ustalenia szczegółowe dla terenu II/KD.D.05 o powierzchni 0,17 ha.

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.

**2. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10m;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 4) dostępność bez ograniczeń.

**3. Inne ustalenia:**

1) obowiązuje oczyszczanie wód opadowych przed odprowadzeniem do odbiornika zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**4. Stawka procentowa:** dla pasa terenu w liniach rozgraniczających drogi publicznej ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

**§ 121.** Ustalenia szczegółowe dla terenu II/KD.D.06 o powierzchni 0,22 ha.

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.

**2. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10m;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) elementy wyposażenia: nie ustala się;
- 5) dostępność bez ograniczeń.

**3. Inne ustalenia:**

1) obowiązuje oczyszczanie wód opadowych przed odprowadzeniem do odbiornika zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**4. Stawka procentowa:** dla pasa terenu w liniach rozgraniczających drogi publicznej ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

**§ 122.** Ustalenia szczegółowe dla terenu II/KD.D.07 o powierzchni 0,88 ha.

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.

**2. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10m;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 4) dostępność bez ograniczeń.

**3. Inne ustalenia:**

1) obowiązuje oczyszczanie wód opadowych przed odprowadzeniem do odbiornika zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**4. Stawka procentowa:** dla pasa terenu w liniach rozgraniczających drogi publicznej ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

**§ 123.** Ustalenia szczegółowe dla terenu II/KD.D.08 o powierzchni 0,24 ha.

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.

**2. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10m;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 4) dostępność bez ograniczeń.

**3. Inne ustalenia:**

1) obowiązuje oczyszczanie wód opadowych przed odprowadzeniem do odbiornika zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; część terenu elementarnego II/KD.D.08 jest położona w tej strefie, zatem dla tego terenu obowiązują ustalenia ogólne dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w § 8.

**4. Stawka procentowa:** dla pasa terenu w liniach rozgraniczających drogi publicznej ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

**§ 124.** Ustalenia szczegółowe dla terenu II/KD.D.09 o powierzchni 0,23 ha.

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.

**2. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: w istniejących liniach rozgraniczających;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 4) dostępność bez ograniczeń.

**3. Inne ustalenia:**

1) obowiązuje oczyszczanie wód opadowych przed odprowadzeniem do odbiornika zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej

dla układu ruralistycznego Jabłonki, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; część terenu elementarnego II/KD.D.09 jest położona w tej strefie, zatem dla tego terenu obowiązują ustalenia ogólne dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w § 8.

**4. Stawka procentowa:** dla pasa terenu w liniach rozgraniczających drogi publicznej ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

**§ 125. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/KD.D.10 o powierzchni 0,73 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.

**2. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10m;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 4) dostępność bez ograniczeń.

**3. Inne ustalenia:**

1) obowiązuje oczyszczanie wód opadowych przed odprowadzeniem do odbiornika zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**4. Stawka procentowa:** dla pasa terenu w liniach rozgraniczających drogi publicznej nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 126. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/KD.D.11 o powierzchni 0,42 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.

**2. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10m;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 5) dostępność bez ograniczeń.

**3. Inne ustalenia:**

1) obowiązuje oczyszczanie wód opadowych przed odprowadzeniem do odbiornika zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**4. Stawka procentowa:** dla pasa terenu w liniach rozgraniczających drogi publicznej ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

**§ 127. Ustalenia szczegółowe dla terenu II/KD.D.12 o powierzchni 0,38 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.

**2. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10m;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) elementy wyposażenia:
  - a) chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni,
  - b na zakończeniu drogi obowiązuje lokalizacja placu do zawracania 20mx20m;
- 4) dostępność bez ograniczeń.

**3. Inne ustalenia:**

1) obowiązuje oczyszczanie wód opadowych przed odprowadzeniem do odbiornika zgodnie z obowiązującymi przepisami;

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Jabłonki, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; część terenu elementarnego II/KD.D.12 jest położona w tej strefie, zatem dla tego terenu obowiązują ustalenia ogólne dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w § 8.

**4. Stawka procentowa:** dla pasa terenu w liniach rozgraniczających drogi publicznej ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

**§ 128. Ustalenia szczegółowe dla terenu III/KD.D.01 o powierzchni 0,36 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.

**2. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10m;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) elementy wyposażenia:
  - a) chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni,
  - b na zakończeniu drogi obowiązuje lokalizacja placu do zawracania 20mx20m;
- 4) dostępność bez ograniczeń.

**3. Inne ustalenia:**

1) obowiązuje oczyszczanie wód opadowych przed odprowadzeniem do odbiornika zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**4. Stawka procentowa:** dla pasa terenu w liniach rozgraniczających drogi publicznej ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.



**§ 129.** Ustalenia szczególne dla terenu IV/KD.D.02 o powierzchni 1,34 ha.

1. **Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.
2. **Parametry i wyposażenie:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10m;
  - 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
  - 3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni;
  - 4) dostępność bez ograniczeń.
3. **Inne ustalenia:**
  - 1) obowiązuje oczyszczanie wód opadowych przed odprowadzeniem do odbiornika zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej dla układu ruralistycznego Natać Mała oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem linii; część terenu elementarnego II/KD.D.03 jest położona w tej strefie; obowiązują ustalenia ogólne dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w § 8.
4. **Stawka procentowa:** dla pasa terenu w liniach rozgraniczających drogi publicznej ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

**§ 130.** Ustalenia szczególne dla terenu IV/KD.D.03 o powierzchni 0,21 ha.

1. **Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.
2. **Parametry i wyposażenie:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10m;
  - 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
  - 3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni;
  - 5) dostępność bez ograniczeń.
3. **Inne ustalenia:**
  - 1) obowiązuje oczyszczanie wód opadowych przed odprowadzeniem do odbiornika zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. **Stawka procentowa:** dla pasa terenu w liniach rozgraniczających drogi publicznej ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

**§ 131.** Ustalenia szczególne dla terenu IV/KD.D.04 o powierzchni 0,03 ha.

1. **Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.
2. **Parametry i wyposażenie:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
  - 3) elementy wyposażenia: nie ustala się;
  - 5) dostępność bez ograniczeń.
3. **Inne ustalenia:**
  - 1) obowiązuje oczyszczanie wód opadowych przed odprowadzeniem do odbiornika zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. **Stawka procentowa:** dla pasa terenu w liniach rozgraniczających drogi publicznej ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania.

## **Rozdział 8** **Przepisy końcowe**

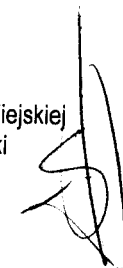
### **§132. Ochrona gruntów rolnych i leśnych**

1. Tereny przeznaczone w planie na cele nierolnicze i nieleśne uzyskały zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej i leśnej na podstawie Art.7, ustawy z dnia 3 lutego 1995r. O ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz U. z 2004r ,Nr121, poz.1266. z późniejszymi zmianami) w miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego wsi Wikno, miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego wsi Jabłonka, miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego wsi Natać Wielka, miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego wsi Natać Mała uchwalonych Uchwałą Rady Miejskiej w Nidzicy nr 234/XXX/93 z dnia 14.XII.1993r. opublikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Nr3 z dnia 13.01.1994r, poz.37.
2. W planie na cele nierolnicze przeznacza się 3,5653 ha gruntów rolnych pochodzenia mineralnego następujących klas R IV 1,3803 ha i Ł IV 2,1850 ha. Grunty te uzyskały zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze Decyzją Wojewody Warmińska -Mazurskiego RP.VIII.7711-1/11/05 z dnia 16.03.2005r.

### **§ 133.**

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
Stanisław Paliński





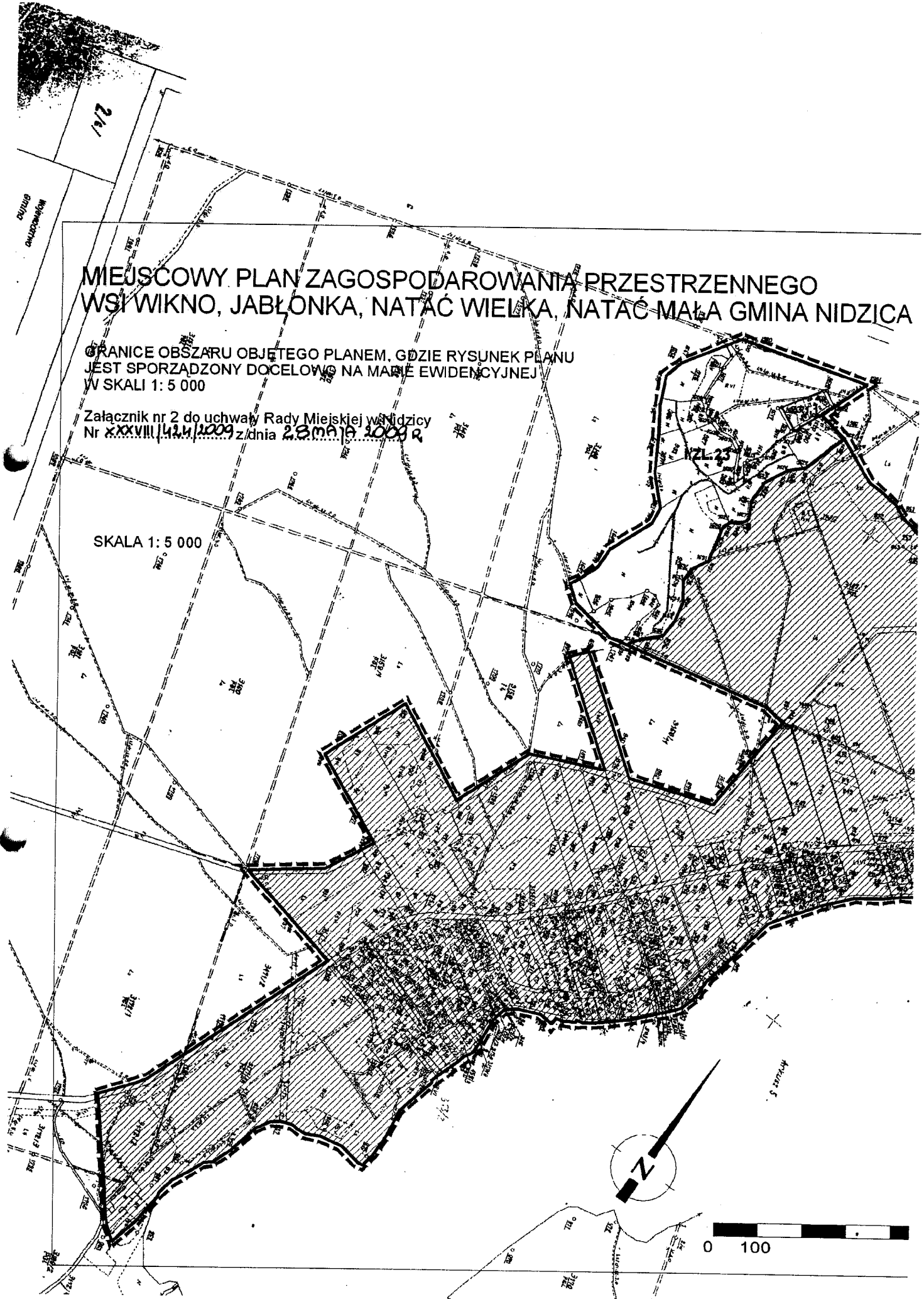


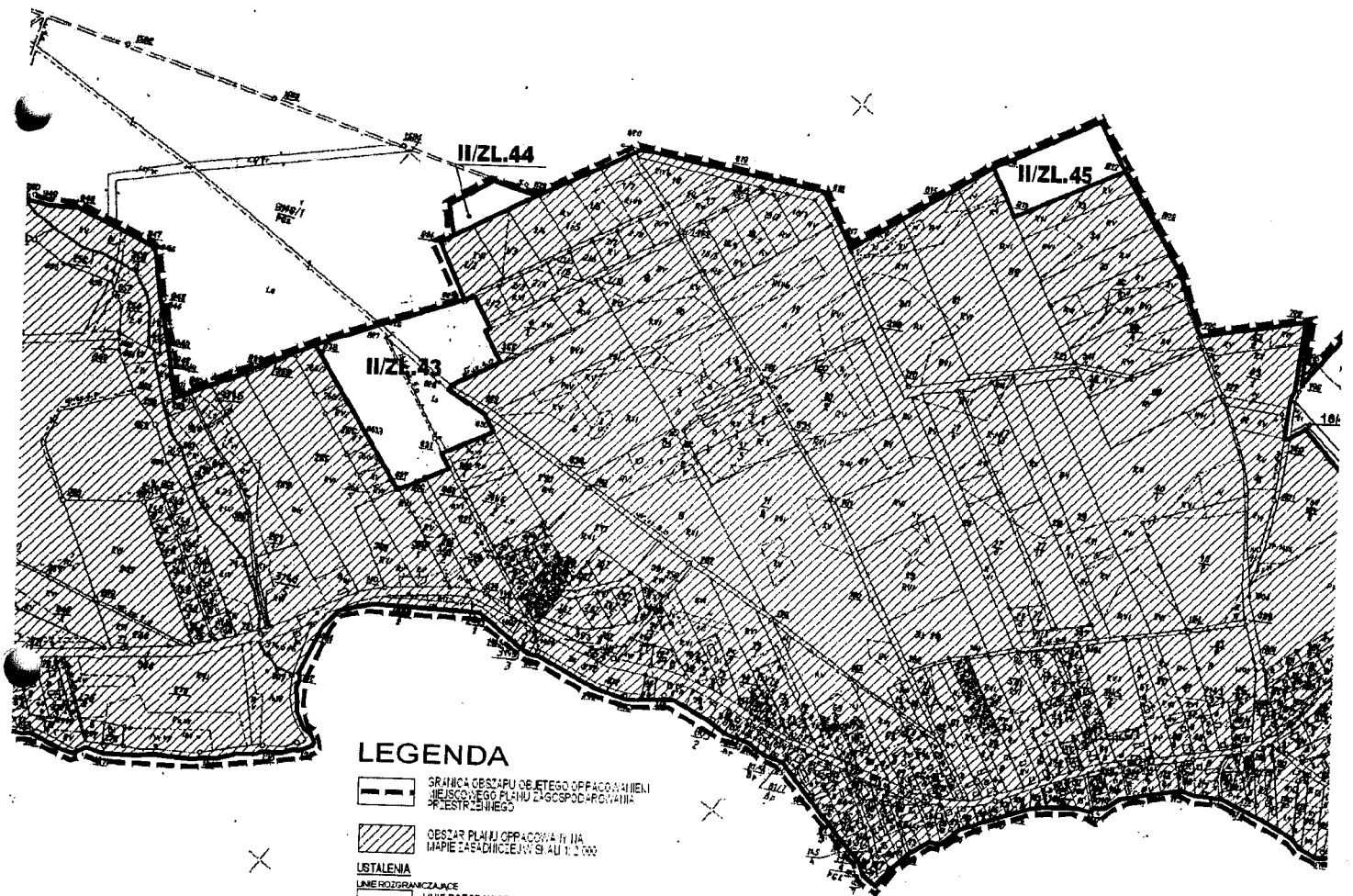
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI WIKNO, JABŁONKA, NATAC WIELKA, NATAC MAŁA GMINA NIDZICA

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM, GDZIE RYSUNEK PLANU  
JEST SPORZĄDZONY DOCELOWO NA MAPIE EWIDENCYJNEJ  
W SKALI 1: 5 000


Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w Nidzicy  
Nr ~~XXXVIII/424/2009~~ z dnia ~~23 maja 2009 r.~~


SKALA 1: 5 000







### LEGENDA


 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPPACOWANIEM I MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO


 OBSZAR PLANU OPPACOWANIA I MAPIE ZASADNICZEJ SKALY 1:2000

#### USTALENIA

**LINE ROZGRANICZAJĄCE**  
 LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RZĘDNI M PRZED ACZEBIEM

 LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RZĘDNI CH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

**OZNACZENIE TERENU**  
 OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO  
 (1) NUMER TERENU PRZYPIANY DO OBSZARU WSI  
 (2) OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO  
 (3) NUMER TERENU ELEMENTARNEGO, NADPISY DLA SYSTEMU KODOWNIA

 OZNACZENIE TERENU WYDZIELENIEM WENETRZNEGO  
 (1) NUMER TERENU WYDZIELENIEM WENETRZNEGO  
 (2) OZNACZENIE TERENU WYDZIELENIEM WENETRZNEGO  
 (3) NUMER TERENU WYDZIELENIEM WENETRZNEGO  
 (4) OZNACZENIE TERENU WYDZIELENIEM WENETRZNEGO

#### USTALENIA D

Arktusz 5



**BIURO  
URBANI**

MIĘSCOWY PLAN Z  
WSP. W. NO. JABLONKA.

1	mięscowy plan z wsp. w. no. Jablonka	1:500
2	plan zagospodarowania przestrzennego	1:500
3	plan zagospodarowania przestrzennego	1:500
4	plan zagospodarowania przestrzennego	1:500
5	plan zagospodarowania przestrzennego	1:500
6	plan zagospodarowania przestrzennego	1:500
7	plan zagospodarowania przestrzennego	1:500
8	plan zagospodarowania przestrzennego	1:500



DZIENNIK  
 GAZETOWY  
 NR 104  
 z 2005 r.

**BIURO URBANISTYCZNE**  
 EL. 17.12

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 WSI WISNO, JASŁONKA, NATAC WIELKA, NATAC MAŁA GMINA NIDZICA

Załącznik	Temat	Skala	Data opracowania
1	ogólny projektant	1:5000	CZERWIEC 2005
2	projektant	1:5000	
3	projektant	1:5000	
4	projektant	1:5000	
5	projektant	1:5000	
6	projektant	1:5000	
7	projektant	1:5000	
8	projektant	1:5000	



### Załącznik nr 3

**do Uchwały Nr XXXVIII/424/2009 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 28 maja 2009r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wsi Wikno, Jabłonka, Natać Wielka, Natać Mała Gmina Nidzica.**

### **ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

Uchwałą nr XVI/200/2004 z dnia 26 lutego 2004 roku Rada Miejska w Nidzicy przystąpiła do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wikno, Jabłonka, Natać Wielka, Natać Mała Gmina Nidzica.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r Nr 80 poz. 717) każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Na podstawie art. 17 pkt 10), 11), 12), 13), ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r Nr 80 poz. 717) Burmistrz Miasta Nidzicy rozpatruje uwagi wniesione do projektu planu i rozstrzyga o sposobie ich uwzględnienia w projekcie planu.

Na podstawie art. 17 pkt 14) ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r Nr 80 poz. 717) Burmistrz Miasta Nidzicy przedstawia Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust.1 Rada Miejska rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do planu.

Projekt planu został wyłożony po raz pierwszy do publicznego wglądu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) w dniach od 15.04.2005r. do 09.05.2005r. Termin składania uwag upłynął do dnia 24 maja 2005 r.

Projekt planu został wyłożony po raz drugi do publicznego wglądu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 26.02.2009r. do 09.03.2009r. Termin składania uwag upłynął do dnia 10 kwietnia 2009 r.

#### **Lista nieuwzględnionych uwag, które wpłynęły po pierwszym wyłożeniu w okresie przewidzianym do składania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wikno, Jabłonka, Natać Wielka, Natać Mała Gmina Nidzica**

1. Pan Tadeusz Ptasiński i pani Teresa Majak – Ptasińska, zam. 01-937 Warszawa, ul. Akcent 7/1, pismem z dnia 18 kwietnia 2005 roku (wpłynęło 19 kwietnia 2005 roku), wnieśli do projektu planu uwagę polegającą na stwierdzeniu, że w projekcie planu nie został uwzględniony wniosek z dnia 12 listopada 2002 roku o zmianę przeznaczenia gruntów będących ich własnością.

Wniosek z dnia 12 listopada 2002 roku dotyczył zmiany przeznaczenia w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr 284/XXX/93 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 14 grudnia 1993 roku, opublikowana w Dz. Urz. Woj. Olsztyńskiego nr 3 z dn. 13.01.1994r. poz. 37) działek nr 4/2, 4/4, 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 7/1 i 95/4 (powierzchnia razem ok. 25 ha), położonych w obrębie Natać Wielka. Wnioskodawcy domagali się zmiany przeznaczenia z rolniczego na rekreacyjno mieszkalne.

Rada Miejska w Nidzicy odrzuca powyższą uwagę.



Uzasadnienie

Działki nr 4/2, 4/4, 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 7/1 położone są w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu jako IV/R.01 w obrębie Natać Wielka. Działka nr 95/4 położona jest w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu jako III/R/ZL.11 w obrębie Natać Wielka. Oba tereny stanowią części korytarza ekologicznego istotnego z punktu widzenia funkcjonowania przyrody, na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej i wyznaczonego na mocy Rozporządzenia Nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003r. w sprawie utworzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz.Urz.Woj. Warm-Maz. Nr 52, poz.725). Jednocześnie znajdują się w obszarze podlegającym ochronie prawnej ze względu na walory środowiska przyrodniczego o znaczeniu Europejskim tj. w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej” oraz na wnioskowanym terenie projektowany jest specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja Napiwodzko-Ramudzka”.

Zgodnie z ustaleniami planu na terenie tym obowiązuje zakaz zabudowy. Utrzymanie dotychczasowej funkcji rolniczej i leśnej terenów pełniących funkcje ostoi przyrody nad jeziorem Omulew umożliwi zachowanie walorów najbardziej cennych przyrodniczo fragmentów terenu.

Ustalenia planu umożliwiają dotychczasowe – rolnicze wykorzystanie terenu, są zgodnie z polityką kształtowania zagospodarowania przestrzennego strefy sąsiadującej z jeziorem Omulew w tym rejonie, określoną w planie zagospodarowania przestrzennego wcześniej obowiązującym, tj. zawartym w uchwale nr 284/XXX/93 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 14 grudnia 1993 roku, opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Olsztyńskiego nr 3 z dn. 13.01.1994r. poz. 37. Plan ten stracił ważność dopiero z końcem 2003 roku.

**2. Pan Czesław Wasilewski**, zam. ul. Boczna 2A, 13-100 Nidzica pismem z dnia 19 kwietnia 2005r (wpłynęło 19 kwietnia 2005 r.), wniósł do projektu planu uwagę dotyczącą dopuszczenia zabudowy na granicy działek nr 318/7 i 319/4 oraz do podziału na działki o powierzchni 700m<sup>2</sup> wymienionych działek.

Rada Miejska w Nidzicy odrzuca powyższą uwagę.

Uzasadnienie

Projekt planu ustala przeznaczenie terenu, na którym znajdują się działki nr 318/7 i 319/4 jako teren zabudowy mieszkaniowej I/MN.04, gdzie nie jest dopuszczona zabudowa na granicy działek i wielość nowo wydzielanych działek wynosi minimalna 1000m<sup>2</sup>.

Projekt planu dopuszcza lokalizację zabudowy na granicy działek tylko w przypadku, gdy jest to granica między działkami geodezyjnymi w obrębie jednej działki budowlanej. Takie ustalenie daje możliwość usytuowania zabudowy na granicy pomiędzy działkami nr 318/7 i 319/4 jeżeli będą spełniały zasady ustalone w planie, czyli jeżeli granica ta będzie się znajdowała w ramach jednej działki budowlanej.

Na obszarze całego planu przyjęto minimalną wielkość dla nowo wydzielanych działek 1000m<sup>2</sup>. Dopuszczenie do podziału na działki o powierzchni 700m<sup>2</sup> spowoduje w tym miejscu zbyt duży wzrost intensywności zabudowy, co wpłynęłoby niekorzystnie na warunki mieszkaniowe w tym rejonie.

**3. Pan Grzegorz Krysztofiak**, zam. 04-247 Warszawa, ul. Chełmżyńska 16, pismem z dnia 19 kwietnia 2005 r. (wpłynęło 19 kwietnia 2005 r.), wniósł do projektu planu uwagę dotyczącą zmiany przeznaczenia działek nr 423, 250, 251, 252, 253 w miejscowości Jabłonka pod zabudowę agroturystyczną. W przypadku braku możliwości przeznaczenia całego terenu pod zabudowę wnioskodawca prosi o przeznaczenie pod zabudowę północnej części tego terenu, tj. działek nr 252, 251, 250.

Rada Miejska w Nidzicy odrzuca powyższą uwagę.

Uzasadnienie

Wszystkie wymienione działki położone są w obrębie terenu elementarnego oznaczonego w planie jako II/R/ZL.29, którego przeznaczeniem jest użytkowanie rolnicze i lasy.

Wymienione działki znajdują się na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej i wyznaczonego na mocy Rozporządzenia Nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003r. w sprawie utworzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz.Urz.Woj. Warm-Maz. Nr 52, poz.725). Jednocześnie znajdują się w obszarze podlegającym ochronie prawnej ze względu na walory środowiska przyrodniczego o znaczeniu Europejskim tj. w obszarze specjalnej

ochrony ptaków Natura 2000 „Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej” oraz na wnioskowanym terenie projektowany jest specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja Napiwodzko-Ramudzka”.

Według opracowania ekofizjograficznego wykonanego na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nidzica wsi położonych nad jeziorem Omulew – Wikno, Jablonka, Natać Wielka i Natać Mała, wszystkie wymienione działki znajdują się w strefie E3 - lokalnych pól i korytarzy ekologicznych, stanowiącej część systemu ochrony ekologicznej terenów położonych w obszarze jeziora Omulew. Tereny wzdłuż dopływów, podmokłych zagłębień bezodpływowych oraz łąk z udziałem zadrzewień i zakrzewień powinny być użytkowane w kierunku łąkowo – pastwiskowym i leśnym. W związku z tym na omawianym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

Na północno-wschodniej części działek nr 251 i 252, w projekcie planu wykładanym do publicznego wglądu w dniach od 15.03.2005 roku do 06.05.2005, była dopuszczona lokalizacja zabudowy zagrodowej. Oznaczona odpowiednio na rysunku planu jako teren elementarny II/RM.42. W wyniku uzgadniania projektu planu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, organ pismem Nr: ŚR.III.6633-0101-044/08 (data wpływu do UG w Nidzicy dnia 09.09.08) nie uzgodnił projekt planu i nakazał wyłączyć spod zabudowy teren oznaczony jako II/RM.42. W wyniku tego uległy zmianie zapisy na terenie obejmującym północno-wschodnie części działek nr 251 i 252. Zostały one włączone do terenu elementarnego oznaczonego jako II/R/ZL.29, na którym obowiązuje zakaz zabudowy.

**4. Pan Bernard Mius**, zam. ul. Warmińska 7, 12-130 Pasym, pismem z dnia 05.05.2005r (wpłynęło 05 maja 2005 r.), wniósł do projektu planu uwagę dotyczącą przedłużenia terenu zabudowy mieszkaniowej na działce nr 234 o 40m, w kierunku drogi oznaczonej w planie jako KD.Z.01.

Rada Miejska w Nidzicy odrzuca powyższą uwagę.

#### Uzasadnienie

W projekcie planu wykładanym do publicznego wglądu w dniach od 15.03. 2005 roku do 09.05.2005 roku, część wnioskowanej działki nr 234 znajdowała się w terenie elementarnym oznaczonym w planie jako I/MN.21 przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniową, natomiast pozostały obszar działki położony był w terenie elementarnym oznaczonym w planie jako I/R.20 – teren użytkowania rolniczego bez możliwości lokalizacji zabudowy na wnioskowanej części działki.

W związku z uzgadnianiem projektu planu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, organ pismem Nr: ŚR.III.6633-0101-044/08 (data wpływu do UG w Nidzicy dnia 17.07.08) nie uzgodnił projektu planu i nakazał teren, na którym znajduje się wnioskowana działka nr 234 pozostawić w nienaruszonym stanie, jako rolniczy czyli z zakazem zabudowy. W związku z czym, uwaga wniesiona do projektu planu jest bezpodstawna.

**5. Pani Urszula Chodkowska**, zam. ul. Pawia 9, 13-100 Nidzica i **Pani Elżbieta Orłowska-Ciszek** pismem z dnia 05 maja 2005r (wpłynęło 06 maja 2005 r.), wniosły do projektu planu uwagę dotyczącą drogi dojazdowej do posesji nr 196 położonej w miejscowości Wikno. Proponują poprowadzenie drogi dojazdowej po przeciwnej stronie niż jest zaprojektowana w planie, wzdłuż linii brzegowej jeziora Omulew.

Rada Miejska w Nidzicy odrzuca powyższą uwagę.

#### Uzasadnienie

W planie został zaprojektowany dojazd, oznaczony jako 13/10.1.KDW.X o parametrach spełniający normatywne wielkości dla dojazdu, czyli 6m szerokości w liniach rozgraniczających z palcem do zawracania, który obsługuje działki znajdujące się w terenie elementarnym I/ML.13 w tym posesję nr 196, której dotyczy uwaga oraz teren o funkcji publicznej tj. ogólnodostępną plażę oznaczoną jako wydzielenie wewnętrzne 13/1.1.

Ze względu na warunki ochrony jeziora Omulew, szczególnie ograniczenie ryzyka zanieczyszczenia wód, ochronę cennych siedlisk roślin i ostoj ptaków w ramach obszaru Natura 2000 Puszczy Napiwodzko-Ramudzkiej, projektowany dojazd do posesji nr 196 nie może być usytuowany bezpośrednio przy linii brzegowej jeziora jak proponują wnoszące uwagę.

**6. Pani Erna Prus**, zam. 13-106 Jabłonka, Wikno 9, pismem z dnia 09 maja 2005r. (wpłynęło 09 maja 2005 r.) wniosła do projektu planu uwagę dotyczącą szerokości planowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem IKD.D.05 - poszerzenia istniejącej drogi kosztem działki nr 307/1.

Rada Miejska w Nidzicy odrzuca powyższą uwagę.

#### Uzasadnienie

Ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem I/K.KD.05 przewidziana jest w projekcie planu jako droga publiczna klasy D, o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, zakończonej placem manewrowym. Istniejący pas drogi gminnej o szerokości w liniach rozgraniczających ok. 4,5m, znajdujący się na działce nr 364, został poszerzony kosztem działki nr 307/1 (pas terenu ok.5,5m szerokości wzdłuż planowanej drogi) do ustawowo normatywnej szerokości 10 m.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dn. 02 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 14 maja 1999 r.) najniższą klasą drogi publicznej jest klasa D, a jej szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 10 m.

Projektowana w planie droga zapewnia obsługę komunikacyjną terenów o funkcji publicznej, tj. do ogólnodostępnej plaży oznaczonej na rys. planu symbolem 07/1.1 i do terenu przeznaczzonego na ujęcie wody oznaczonego na rys. planu symbolem 08/11.1.W.

Planowana publiczna droga dojazdowa klasy D w przyszłości umożliwi zaprojektowanie dojazdów do nowo wydzielonych działek na terenie działki 307/1. W przypadku zaprojektowania jedynie dojazdu w miejscu planowanej drogi dojazdowej I/K.KD.05 nie będzie już takiej możliwości.

**7. Państwo Jolanta i Ryszard Bojarscy**, zam. 13-100 Nidzica, Jabłonka 57 pismem z dnia 09 maja 2005 r. (wpłynęło 11 maja 2005 r.) wnieśli do projektu planu uwagę dotyczącą zmiany przeznaczenia działek nr 254, 260, 326, 329 w Jabłonce pod zabudowę zagrodową lub letniskową.

Na terenie objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zostały zidentyfikowane działki nr 254 i 260, natomiast znajdują się działki o zbliżonych numerach 254/1 i 260/3 i te nieruchomości ujęto w uzasadnieniu.

Rada Miejska w Nidzicy odrzuca powyższą uwagę.

#### Uzasadnienie

Działki o numerach 254/1 i 260/3 znajdują się na terenie oznaczonym w planie jako II/R/ZL.29, którego podstawowym przeznaczeniem jest użytkowanie rolnicze i lasy.

Wymienione działki znajdują się na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej i wyznaczonego na mocy Rozporządzenia Nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003r. w sprawie utworzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz.Urz.Woj. Warm-Maz. Nr 52, poz.725). Jednocześnie znajdują się w obszarze podlegającym ochronie prawnej ze względu na walory środowiska przyrodniczego o znaczeniu Europejskim tj. w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej” oraz na wnioskowanym terenie projektowany jest specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja Napiwodzko-Ramudzka”.

Według opracowania ekofizjograficznego wykonanego na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nidzica wsi położonych nad jeziorem Omulew – Wikno, Jabłonka, Natać Wielka i Natać Mała, działki 254/1 i 260/1 znajdują się w strefie E3 - lokalnych płatów i korytarzy ekologicznych, stanowiącą część systemu ochrony ekologicznej terenów położonych w obszarze jeziora Omulew. Tereny wzdłuż dopływów, podmokłych zagłębień bezodpływowych oraz łąk z udziałem zadrzewień i zakrzewień powinny być użytkowane w kierunku łąkowo – pastwiskowym i leśnym. W związku z tym na omawianym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

Działki o numerach 326 i 329 znajdują się na obszarze oznaczonym w planie jako I/ZL.23, położonym wśród dużych kompleksów leśnych chronionej Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej. Podstawowym przeznaczeniem terenu I/ZL.23 są lasy, na którym obowiązuje zakaz zabudowy.

Według opracowania ekofizjograficznego wykonanego na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nidzica (j.w.), działki o numerach 326 i 329 znajdują się w ekologicznej strefie leśnej E1,

stanowiącej część systemu ochrony ekologicznej terenów położonych w obszarze jeziora Omulew. Tereny należące do strefy E1 pozostają w użytkowaniu leśnym i mają być wolne od zabudowy kubaturowej.

**8. Pani Lidia Parys, pan Sławomir Parys, pani Joanna Parys i pan Radosław Parys**, pismem z dnia 09 maja 2005r (wpłynęło 11 maja 2005 r.), wnieśli do projektu planu uwagi dotyczące działek nr 30, 19 i 31.

Rada Miejska w Nidzicy odrzuca powyższą uwagę.

#### Uzasadnienie

Uwaga dotyczy wprowadzenia pasa zieleni na działce nr 31, której nie są właścicielami. Wnoszący uwagę argumentują, że w obecnej sytuacji działka ta będzie zbyt mocno zagęszczona zabudową. Ustalenia w planie dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości są jednolite dla obu działek w związku z tym intensywność zabudowy będzie taka sama na obu działkach.

Część uwagi dotyczy lokalizacji terenów biologicznie czynnych na działkach nr 19 i 30 oraz przesunięcia drogi oznaczonej w planie jako 39/10.17.KDW.X na działce nr 19. Właścicielami obu działek są wnoszący uwagę. Zmiany jakie proponują zachodzą w obrębie tych samych działek i nie mają wpływu na sytuację planistyczną terenów znajdujących się w sąsiedztwie wnioskowanych działek, co umożliwi wprowadzenie takich rozwiązań w planie.

**9. Pan Bernard Mius**, zam. 12-130 Pasym, ul. Warmińska 7, pismem z dnia 13 maja 2005 r. (wpłynęło 16 maja 2005 r.) wniósł do projektu planu uwagi dotyczące szerokości planowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem I/K.KD.05 i zmiany funkcji terenu I/ML.09 z letniskowej na mieszkaniową.

1) W odniesieniu do terenu I/ML.09 uwaga jest sprzeciwem co do szerokości drogi oznaczonej na rys. planu symbolem I/K.KD.05, która przebiega przez działkę nr 307/2 należącą do p. B. Miusa. Wnoszący proponuje maksymalną szerokość tej drogi 4,5 m jako drogę dojazdową wiejską.

Rada Miejska w Nidzicy odrzuca powyższą uwagę.

#### Uzasadnienie

Ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem I/K.KD.05 przewidziana jest w projekcie planu jako droga publiczna klasy D, o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, zakończonej placem manewrowym. Istniejący pas drogi gminnej o szerokości w liniach rozgraniczających ok. 4,5m, znajdujący się na działce nr 364, został poszerzony kosztem działki nr 307/2 (pas terenu ok.5,5m szerokości wzdłuż planowanej drogi) do ustawowo normatywnej szerokości 10 m.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dn. 02 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 14 maja 1999 r.) najniższą klasą drogi publicznej jest klasa D, a jej szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 10 m.

Projektowana w planie droga zapewnia obsługę komunikacyjną terenów o funkcji publicznej, tj. do ogólnodostępnej plaży oznaczonej na rys. planu symbolem 07/1.1 i do terenu przeznaczonego na ujęcie wody oznaczonego na rys. planu symbolem 08/11.1.W.

2) W odniesieniu do terenu I/ML.09 uwaga dotyczy zmiany terenu ML – zabudowy letniskowej na teren MN – zabudowy mieszkaniowej.

Rada Miejska w Nidzicy odrzuca powyższą uwagę.

#### Uzasadnienie

Teren elementarny oznaczony na rysunku planu symbolem I/ML.09 przeznacza się w planie na funkcje letniskowe.

Istniejącą na tym terenie zabudowę stanowią obiekty letniskowe. Zatem przyjęte w planie ustalenia umożliwiają kontynuację dotychczasowego sposobu zagospodarowania.

Na terenach przeznaczonych pod zabudowę lotniskową dopuszcza się lokalizowanie wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej.

**10. Pan Krzysztof Buchholtz**, zam. ul. Orłowicza 17A/63, 10-684 Olsztyn, **pan Adam Szewczyk**, zam. ul. Jaroszyka 2/20, 10-687 Olsztyn, pismem z dnia 18 maja 2005 r. (wpłynęło 19 maja 2005 r.) wnieśli do projektu planu uwagi dotyczące zalecanego podziału na działki na terenie oznaczonym jako II/ML.15 i dróg oznaczonych jako 15/10.1.KDW.X oraz 15/10.5.KDW.X.

Rada Miejska w Nidzicy odrzuca powyższą uwagę.

#### Uzasadnienie

Działki nr 169, 167/4, 167/3 wchodzi w skład terenu elementarnego oznaczonego jako II/ML.15 – teren zabudowy lotniskowej, na którym obowiązuje zalecany podział na działki według rysunku planu. Drogi oznaczone jako 15/10.1.KDW.X oraz 15/10.5.KDW.X są drogami publicznymi i stanowią podstawowe elementy układu komunikacyjnego obsługującego teren II/ML.15. Wprowadzenie w ustaleniach planu zalecanego podziału na działki jest rozwiązaniem najbardziej racjonalnym dla wyżej wymienionych terenu. Zakłada się scalenie wąskich działek, które nie spełniają parametrów przewidzianych dla działki budowlanej. Zabieg ten pozwoli na wytyczenie działek budowlanych o parametrach pozwalających na lokalizację zabudowy w sposób zgodny z wymogami sztuki budowlanej.

**11. Państwo Joanna i Janusz Rustecy**, zam. ul. Osowska 27 m 26, 04-302 Warszawa, pismem z dnia 24 maja 2005 r. (wpłynęło 24 maja 2005 r.) wnieśli do projektu planu uwagi dotyczące zalecanego podziału na działki na terenie oznaczonym jako II/ML.15. Nie wyrażają zgody na zmianę kształtu działki nr 167/3 oraz poprowadzenie drogi oznaczonej w planie jako 15/10.1.KDW.X.

Rada Miejska w Nidzicy odrzuca powyższą uwagę.

#### Uzasadnienie

Działka nr 167/3 wchodzi w skład terenu elementarnego oznaczonego jako II/ML.15 – teren zabudowy lotniskowej, na którym obowiązuje zalecany podział na działki według rysunku planu. Droga oznaczona jako 15/10.1.KDW.X jest drogą publiczną i stanowi jeden z podstawowych elementów układu komunikacyjnego obsługującego teren II/ML.15. Nie jest możliwe usunięcie jej na odcinku działki nr 167/3 ze względu na utratę płynności ruchu, natomiast połączenie jej z drogą oznaczoną jako 15/10.7.KDW.P pozwoli na wprowadzenie układu przejezdnego i został wykorzystany w projektowym rozwiązaniu. Wprowadzenie w ustaleniach planu zalecanego podziału na działki jest rozwiązaniem najbardziej racjonalnym dla wyżej wymienionych terenu. Zakłada się scalenie wąskich działek, które nie spełniają parametrów przewidzianych dla działki budowlanej. Zabieg ten pozwoli na wytyczenie działek budowlanych o parametrach pozwalających na lokalizację zabudowy w sposób zgodny z wymogami sztuki budowlanej.

**12. Pani Danuta Siejak i pan Andrzej Siejak**, zam 13-100 Nidzica, Natać Wielka 9, pismem z dnia 25 maja 2005 roku (wpłynęło 27 maja 2005r) złożyli uwagi do planu.

Zgodnie z ustawowo zamieszczonym ogłoszeniem projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 15 kwietnia 2005 roku do dnia 9 maja 2005 roku w siedzibie Urzędu Miejskiego w Nidzicy. Na podstawie art. 17 pkt 11) ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ogłoszeniu ustalony został termin składania uwag do planu na dzień 24 maja 2005 roku. Pismo pp Danuty i Andrzeja Siejak wpłynęło po terminie wyznaczonym przez Burmistrza Nidzicy i nie podlega rozpatrzeniu w trybie art. 17 pkt 12) ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Lista nieuwzględnionych uwag, które wpłynęły po drugim wyłożeniu w okresie przewidzianym do składania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wikno, Jabłonka, Natać Wielka, Natać Mała Gmina Nidzica**

1. **Bogdan Myślak**, zam. ul. Gębika 51/3, 10-691 Olsztyn, pismami z dnia 09 marca 2009r. (wpłynęło 06 marca 2009) i z dnia 24 marca 2009 r. (wpłynęło 24 marca 2009 r.) wniósł do projektu planu uwagi dotyczące działki 82/3 w obrębie geodezyjnym Natać Wielka, która w projekcie planowane przeznaczenie jako do użytkowanie rolnicze bez prawa lokalizacji zabudowy. Jest to niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym, gdyż posiada ona prawo zabudowy oraz warunki zabudowy określone w decyzji o warunkach z dnia 21.07.2008r Nr 113/08, znak GMKR.7331-92/08 wydana z up. Burmistrza Nidzicy jest prawomocna i ostateczna. Prosi o uwzględnienie wniosku i dokonanie zmiany w m.p.z.p., w sposób uwzględniający obecny faktyczny i prawny stan działki.

Rada Miejska w Nidzicy odrzuca powyższą uwagę.

Uzasadnienie

Działka nr 82/3, obręb geodezyjny Natać Wielka, której dotyczy uwaga znajduje się na terenie oznaczonym w planie miejscowym jako III/R/ZL.11 - teren użytkowania rolniczego i lasów, gdzie obowiązuje zakaz zabudowy. Wymieniona działka znajdują się na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej i wyznaczonego na mocy Rozporządzenia Nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003r. w sprawie utworzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz.Urz.Woj. Warm-Maz. Nr 52, poz.725). Jednocześnie znajduje się w obszarze podlegającym ochronie prawnej ze względu na walory środowiska przyrodniczego o znaczeniu Europejskim tj. w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej” oraz na wnioskowanym terenie projektowany jest specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja Napiwodzko-Ramudzka”.

Plan w zapisach zawartych w w par. par.89, ust.7, pkt. 2 uznają za zgodne z planem parametry zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w prawomocnych decyzjach wydanych przed wejściem w życie planu.

7. **Bogumiła i Janusz Kópczyńscy**, zam. ul. Bruzdowa 118N, 02-991 Warszawa, pismem z dnia 16 marca 2009 r. (wpłynęło 19 marca 2009 r.) wnieśli do projektu planu uwagę dotyczącą przekwalifikowania działek nr 39/13 i 39/14 w Nataci Wielkiej z działek rolnych na działki budowlane.

Rada Miejska w Nidzicy odrzuca powyższą uwagę.

Uzasadnienie

Działki o numerach 39/13 i 39/14 znajdują się na terenie oznaczonym w planie miejscowym jako II/R/ZL.29, którego przeznaczeniem jest użytkowanie rolnicze i lasy.

Wymienione działki znajdują się na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej i wyznaczonego na mocy Rozporządzenia Nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003r. w sprawie utworzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz.Urz.Woj. Warm-Maz. Nr 52, poz.725). Jednocześnie znajdują się w obszarze podlegającym ochronie prawnej ze względu na walory środowiska przyrodniczego o znaczeniu Europejskim tj. w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej” oraz na wnioskowanym terenie projektowany jest specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja Napiwodzko-Ramudzka”.

Według opracowania ekofizjograficznego wykonanego na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nidzica wsi położonych nad jeziorem Omulew – Wikno, Jabłonka, Natać Wielka i Natać Mała, działki 254/1 i 260/1 znajdują się w strefie E2 – strefa ekologiczna podmokłych brzegów jeziora Omulew i OP- ostoja przyrody, stanowiące część systemu ochrony ekologicznej terenów położonych w obszarze jeziora Omulew. Utrzymanie dotychczasowej funkcji rolniczej i leśnej terenów pełniących funkcje ostoi przyrody nad jeziorem Omulew umożliwi zachowanie walorów najbardziej cennych przyrodniczo fragmentów terenu. W związku z tym na omawianym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
Stanisław Paliński



## Załącznik nr 4

**do Uchwały Nr XXXVIII/424/2009 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 28 maja 2009r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wsi Wikno, Jabłonka, Natać Wielka, Natać Mała Gmina Nidzica.**

### **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1999 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.) oraz art. 111 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148, ze zm.) Rada Miejska w Nidzicy rozstrzyga, co następuje:

#### **I. Zadania własne gminy**

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociagowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w §3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE (art. 110 ust. 1 pkt. 1)

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- b) zaopatrzenie w energię ciepłą,
- c) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

#### **II Budowa publicznych dróg gminnych**

W granicach planu jako drogi publiczne przewiduje się realizację następujących ulic:

- 1) ulice klasy D – dojazdowa, położone w jednostce I – wieś Wikno, oznaczone na rysunku planu jako: I/KD.D.02, I/KD.D.03, I/KD.D.04, I/KD.D.05, I/KD.D.06,
- 2) ulice klasy D – dojazdowa, położone w jednostce II – wieś Jabłonka, oznaczone na rysunku planu jako: II/KD.D.02, II/KD.D.03, II/KD.D.04, II/KD.D.05, II/KD.D.06, II/KD.D.07, II/KD.D.08, II/KD.D.09, II/KD.D.10, II/KD.D.11, II/KD.D.12, przy czym droga II/KD.D.02 znajduje się obecnie w ciągu drogi powiatowej, która na tym odcinku zostanie przełożona na projektowaną obwodnicę oznaczoną jako KD.Z.01.
- 3) ulice klasy D – dojazdowa, położone w jednostce III – wieś Natać Wielka, oznaczone na rysunku planu jako: III/KD.D.01,
- 4) ulice klasy D – dojazdowa, położona w jednostce IV – wieś Natać Mała, oznaczone na rysunku planu jako: IV/KD.D.02, IV/KD.D.03, IV/KD.D.04,

5) ulice klasy KDW.X – dojazdy, położone w terenie elementarnym II/ML.15., oznaczone na rysunku planu jako 15/10.1.KDW.X, 15/10.3.KDW.X i 15/10.5.KDW.X.

Do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miejskiej.

### **III. Uzbrojenie terenu**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:**

- 1) obszar objęty planem zaopatrywany będzie w wodę z gminnego systemu wodociągowego z ujęć gminnych;
- 2) rozbudowa sieci wodociągowej rozdzielczej dla terenów nie zainwestowanych następować będzie w oparciu o istniejące sieci w przyległych ulicach;
- 3) nowe sieci realizowane będą w nowo projektowanych ulicach tworząc układy pierścieniowo-promienistym;
- 4) rozbudowa sieci będzie następowała według warunków technicznych wydawanych przez właściwego zarządcę sieci.

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:**

- 1) obowiązuje skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę za wyjątkiem wsi Natać Mała i odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych i przemysłowych do istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków w Nidzicy poprzez system kanalizacji sanitarnej; jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach elementarnych nie mających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia lub oczyszczania ścieków bytowo – gospodarczych – zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie;
- 2) na terenie wsi Natać Mała obowiązuje indywidualny system gromadzenia lub oczyszczania ścieków bytowo – gospodarczych – zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie;

#### **Główne elementy rozbudowy systemu kanalizacji deszczowej:**

- 3) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora;
- 4) z części terenu wsi Jabłonka i Natać Wielka wody opadowe odprowadzane będą siecią kanalizacji deszczowej do jeziora Omulew i rowów melioracyjnych, na terenach pozostałej zabudowy należy zagospodarować wody opadowe w granicach działki; jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych na działce inwestora;

#### **Zaopatrzenie w ciepło:**

na całym obszarze objętym planem zakłada się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł lub kotłowni lokalnych; obowiązuje zaopatrzenie w ciepło ze źródeł z zastosowaniem paliw niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

#### **Zaopatrzenia w energię elektryczną:**

obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze planu w oparciu o istniejące linie energetyczne średniego napięcia i niskiego napięcia.

### **IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg gminnych**

Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnej przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Warunkiem pozyskania środków pomocowych jest uzyskanie spójności celów strategicznych i realizujących je programów rozwojowych z Narodowym Planem Rozwoju.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

I. Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.

II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.

III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.



IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Linie elektroenergetyczne, ciepłociągi i gazociągi realizowane przez przedsiębiorstwa energetyczne posiadające koncesje.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
Stanisław Paliński

