DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia wtorek, 29 października 2024 r.

Poz. 4641

Podpisany przez:
Magdalena Madejska
Data: 29.10.2024 10:45:45

UCHWAŁA NR V/24/24
RADY GMINY ROZOGI

z dnia 24 lipca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rozogi i terenów przyległych

Na podstawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rozogi i terenów przyległych Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXIX/173/21 Rady Gminy Rozogi z dnia 29 marca 2021 roku w sprawie przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rozogi i terenów przyległych, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rozogi" uchwalonego Uchwałą Nr LII/322/23 Rady Gminy Rozogi z dnia 1 marca 2023 roku, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rozogi

i terenów przyległych.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu, stanowiący załączniki nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Plan, stanowiący niniejszą uchwałę, składa się z następujących elementów:

1) Tekst planu stanowiący treść niniejszej uchwały;

2) Rysunek planu – Skala 1:1000 – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rozogi w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

4) Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rozogi o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

5) Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją

w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych zapisane w formie elektronicznej – załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

1) **ustawie** – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.);

2) **planie** – należy przez to rozumieć plan miejscowy, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;

3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Rozogi;

4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określoną w tekście oraz na rysunku planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy czym od strony dróg okap, gzyms, balkon i daszek na wejściem nie mogą przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę o więcej niż 1,5 m, zasada ta nie dotyczy dopuszczenia lokalizowania tych elementów budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy od strony dróg krajowych nr 53 i 59, nieprzekraczalna linia zabudowy winna dotyczyć wszystkich elementów planowanej zabudowy jako całości techniczno-użytkowej, stosownie do przepisów odrębnych;

6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, rozporządzeń i akty prawa miejscowego;

7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający symbol literowy;

8) **usługi nieuciążliwe** – działalność usługowa prowadzona w sposób niepowodujący emisji do otoczenia czynników mogących pogarszać higieniczne lub zdrowotne warunki zamieszkiwania bądź użytkowania nieruchomości sąsiednich;

9) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane inżynieryjne, liniowe lub sieciowe, takie jak wodociągi, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, linie elektroenergetyczne, sieci ciepłownicze, sieci gazowe, obiekty i urządzenia z zakresu łączności publicznej;

10) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych poniżej 8^0 względem płaszczyzny poziomej;

11) **dachu jednospadowym** – należy przez to rozumieć dach, pulpit, którego jedna połać, pochylona w jednym kierunku kryje cały budynek o nachyleniu połaci dachowych powyżej 8^0 względem płaszczyzny poziomej;

12) **dachu dwuspadowym** – należy przez to rozumieć dach, w którym dwie połacie są pochylone zazwyczaj w dwóch przeciwnych kierunkach, a po ich bokach występują ściany szczytowe o nachyleniu połaci dachowych powyżej 8^0 względem płaszczyzny poziomej;

13) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dowolnej formie i różnych nachyleniach połaci, często przenikających się z innymi formami i elementami budynku

o nachyleniu połaci dachowych powyżej 8^0 względem płaszczyzny poziomej.

§ 3. 1. Na rysunku planu zobrazowano następujące oznaczenia graficzne:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenów oznaczone literami i cyframi;

5) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków;

6) obiekty i obszary ujęte w ewidencji zabytków;

7) obiekty, dla których ustanawia się ochronę zabytkową na podstawie niniejszego planu miejscowego;

8) nieruchome zabytki archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków wraz z numeracją AZP;

9) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;

10) pas terenu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia

15 kV;

11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - 1%;

12) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 10 lat - 10%;

13) granica obszaru Natura 2000 Puszcza Piska PLB 280008;

14) granica strefy ochrony sanitarnej „50 m” od granic cmentarza;

15) granica strefy ochrony sanitarnej „150 m” od granic cmentarza;

16) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody;

17) strefa ochrony konserwatorskiej kościoła parafialnego wraz z otoczeniem;

18) wymiarowanie wyrażone w metrach.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych literami i cyframi, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:

1) **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MN29, MN30, MN31, MN32, MN33, MN34, MN35, MN36, MN37, MN38, MN39, MN40, MN41, MN42, MN43, MN44, MN45, MN46, MN47, MN48, MN49, MN50, MN51, MN52, MN53, MN54, MN55, MN56, MN57, MN58, MN59, MN60, MN61, MN62, MN63, MN64, MN65, MN66, MN67, MN68, MN69 i MN70** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4, MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U8, MN/U9, MN/U10, MN/U11, MN/U12, MN/U13, MN/U14, MN/U15, MN/U16, MN/U17, MN/U18, MN/U19, MN/U20, MN/U21, MN/U22, MN/U23, MN/U24, MN/U25, MN/U26, MN/U27, MN/U28, MN/U29, MN/U30, MN/U31, MN/U32, MN/U33, MN/U34, MN/U35, MN/U36, MN/U37, MN/U38, MN/U39, MN/U40, MN/U41, MN/U42, MN/U43, MN/U44, MN/U45, MN/U46, MN/U47, MN/U48, MN/U49, MN/U50, MN/U51, MN/U52, MN/U53, MN/U54, MN/U55, MN/U56, MN/U57, MN/U58, MN/U59, MN/U60 i MN/U61** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;

3) **MW/U1, MW/U2, MW/U3 i MW/U4** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;

4) **U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U14, U15, U16 i U17** – tereny zabudowy usługowej;

5) **Up1, Up2, Up3, Up4 i Up5** – tereny zabudowy usług publicznych;

6) **US1, US2 i US3** – tereny zabudowy usług sportu i rekreacji;

7) **P/U1, P/U2, P/U3, P/U4, P/U5, P/U6, P/U7, P/U8 i P/U9** – tereny zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej lub usługowej;

8) **RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RM7, RM8, RM9, RM10, RM11, RM12, RM13, RM14, RM15, RM16 i RM17** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

9) **R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, R17 i R18** – tereny rolnicze;

10) **KDGP1, KDGP2 i KDGP3** – tereny dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyśpieszonego;

11) **KDG1, KDG2 i KDG3** – tereny dróg publicznych klasy drogi głównej;

12) **KDZ1, KDZ2, KDZ3 i KDZ4** – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;

13) **KDL1, KDL2, KDL3, KDL4 i KDL5** – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;

14) **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17, KDD18, KDD19, KDD20, KDD21, KDD22, KDD23, KDD24, KDD25, KDD26, KDD27 i KDD28** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;

15) **KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDW14, KDW15, KDW16, KDW17, KDW18, KDW19, KDW20, KDW21, KDW22, KDW23, KDW24, KDW25, KDW26, KDW27, KDW28, KDW29, KDW30, KDW31, KDW32, KDW33, KDW34, KDW35, KDW36, KDW37, KDW38, KDW39, KDW40, KDW41, KDW42, KDW43, KDW44, KDW45, KDW46, KDW47, KDW48, KDW49, KDW50, KDW51, KDW52, KDW53, KDW54, KDW55, KDW56, KDW57, KDW58, KDW59, KDW60, KDW61, KDW62, KDW63, KDW64, KDW65, KDW66, KDW67, KDW68 i KDW69** – tereny dróg wewnętrznych;

16) **KS1 i KS2** – tereny placów i parkingów publicznych

17) **W1** – teren infrastruktury technicznej – wodociągi;

18) **K1, K2 i K3** – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;

19) **K/O1** – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja i gospodarowanie odpadami;

20) **O1** – teren infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami;

21) **T1** – teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja;

22) **ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7, ZL8, ZL9, ZL10, ZL11, ZL12, ZL13, ZL14, ZL15, ZL16, ZL17, ZL18, ZL19, ZL20, ZL21, ZL22, ZL23, ZL24, ZL25, ZL26, ZL27, ZL28, ZL29 i ZL30** – lasy;

23) **Zn/ZP1, Zn/ZP2, Zn/ZP3, Zn/ZP4, Zn/ZP5, Zn/ZP6, Zn/ZP7, Zn/ZP8, Zn/ZP9, Zn/ZP10, Zn/ZP11, Zn/ZP12, Zn/ZP13, Zn/ZP14, Zn/ZP15, Zn/ZP16, Zn/ZP17, Zn/ZP18, Zn/ZP19 i Zn/ZP20** – tereny zieleni naturalnej lub urządzonej;

24) **ZC1** – teren cmentarza;

25) **WS1** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu literami i cyframi **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MN29, MN30, MN31, MN32, MN33, MN34, MN35, MN36, MN37, MN38, MN39, MN40, MN41, MN42, MN43, MN44, MN45, MN46, MN47, MN48, MN49, MN50, MN51, MN52, MN53, MN54, MN55, MN56, MN57, MN58, MN59, MN60, MN61, MN62, MN63, MN64, MN65, MN66, MN67, MN68, MN69 i MN70** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) typ zabudowy – wolnostojąca i bliźniacza,

b) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji,

c) lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z przepisami prawa przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,

e) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się przebudowę, remont, rozbudowę lub rozbiórkę, prowadzenie innych robót budowlanych, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) niniejsze tereny położone poza powierzchniowymi obszarami objętymi prawnymi ochrony przyrody,

b) na niniejszych terenach nie występują punktowe formy ochrony przyrody,

c) niniejsze tereny położone są w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 216 Sandr Kurpie, gdzie obowiązują zasady ochrony

i zagospodarowania terenów stosowanie do przepisów odrębnych,

d) niniejsze tereny położone są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska,

e) ustala się wkomponowanie zabudowy w zieleń wysoką i ograniczenie wycinki zadrzewień i zakrzewień,

f) dla niniejszych terenów obowiązują dopuszczalne normy hałasu w środowisko jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, stosownie do przepisów odrębnych,

g) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej,

h) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) w stosunku do rowów melioracyjnych ustala się:

- obowiązek ochrony, utrzymania i konserwacji istniejących rowów melioracyjnych,

z możliwością ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy, w tym przykrycia, skanalizowania lub zmiany przebiegu, w sposób zapewniający swobodny przepływ wód, stosownie do przepisów prawa,

- zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od korony istniejących rowów melioracyjnych

- zakaz realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 3,0 m od korony istniejących rowów melioracyjnych,

- zakaz wprowadzania odpadów, ścieków i innych zanieczyszczeń do rowów,

- dopuszcza się wykorzystanie rowów, jako odbiorników wód opadowych i roztopowych;

j) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

k) należy dążyć do ograniczania nawierzchni szczelnych, poprzez stosowanie do zagospodarowania powierzchni terenu materiałów i technologii ograniczających odpływ wody,

l) nakaz wytwarzania energii cieplnej w oparciu o urządzenia indywidualne

z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych lub z sieci gazowej;

4) **<u>zasady kształtowania krajobrazu:</u>**

a) nakaz realizacji nowej zabudowy wkomponowanej w istniejący krajobraz oraz nawiązywanie do cech architektury regionalnej oraz realizacji współczesnych w zakresie gabarytów i formy,

b) nakazuje się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z zasadą: elementy naziemne

i nadziemne infrastruktury realizować jako elementy harmonijnie wkomponowane

w zagospodarowanie terenu, zabudowę i krajobraz;

5) **<u>zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</u>**

a) w niniejszych terenach nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty ujęte w ewidencji zabytków,

b) w terenie MN21 i MN22 (ul. Kętrzyńskiego 17 i 29) zlokalizowane są obiekty, dla których ustanawia się ochronę w niniejszym planie miejscowym i w stosunku, do których ustala się następujące nakazy, zakazu, dopuszczenia i ograniczenia:

- za wartości tychże obiektów przyjmuje się bryłę, gabaryty, wystrój elewacji, układ

i rodzaj stolarki otworowej, kształt i pokrycie dachu,

- w odniesieniu do tychże obiektów należy stosować ochronę jak dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, stosownie do przepisów odrębnych,
- dachy tychże obiektów winny być wykonane z dachówki ceramicznej w kolorze czerwieni,

c) w granicach planu wyznacza się ochronę części południowo-zachodniej wsi – centrum rozciągające się wzdłuż ulic Rynek i Warszawskiej, między ul. Konopnickiej na zachodzie i rzeką na wschodzie w zakresie kształtowania zabudowy w układzie historycznym,

d) w granicach planu wyznacza się ochronę części północno-wschodniej, wsi ulicówki

z przyległymi parcelami wzdłuż ulic Juranda, Kętrzyńskiego i Późnego w zakresie kształtowania zabudowy w układzie historycznym,

e) teren MN43 położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej kościoła parafialnego wraz z otoczeniem, w stosunku do istniejących i projektowanych obiektów obowiązują następujące nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia:

- za wartości tychże obiektów przyjmuje się bryłę, gabaryty, wystrój elewacji, układ

i rodzaj stolarki otworowej, kształt i pokrycie dachu,

- w odniesieniu do tychże obiektów należy stosować ochronę jak dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, stosownie do przepisów odrębnych,
- dachy tychże obiektów winny być wykonane z dachówki ceramicznej w kolorze czerwieni;

6) **<u>wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:</u>**

- w niniejszych terenach nie wyznacza się przestrzeni publicznej;

7) **<u>zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</u>**

a) w ramach przeznaczenia terenu ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna intensywność zabudowy:

- dla zabudowy wolnostojącej – 0,01,
- dla zabudowy bliźniaczej – 0,01,

e) maksymalna intensywność zabudowy:

- dla zabudowy wolnostojącej – 0,6,
- dla zabudowy bliźniaczej – 1,0,

f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- dla zabudowy wolnostojącej – 30%,
- dla zabudowy bliźniaczej – 50%,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- dla zabudowy wolnostojącej – 40%,
- dla zabudowy bliźniaczej – 20%,

h) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,

i) geometria dachu – dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25^0 do 45^0,

j) materiał i kolorystyka pokrycia dachowego – dachówka i blachodachówka w kolorze czerwieni, brązu i ich odcieniach,

k) gabaryty obiektów:

- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 15,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku garażowego, gospodarczego i garażowo-gospodarczego – 6,0 m,

l) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- miejsca do parkowania należy lokalizować, jako utwardzone lub nieutwardzone,
- sposób realizacji – ustala się realizację parkingów naziemnych bez formy zabudowy kubaturowej, parkingów w budynkach garażowych lub garażowo-gospodarczych, dopuszcza się realizację budynku garażowego lub garażowo-gospodarczego w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- nie występuje potrzeba określenia miejsc do parkowania przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

8) **<u>granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:</u>**

a) w niniejszych terenach nie występują tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych,

b) w terenach MN30 i MN31 występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat-10%, gdzie obowiązują sposoby zagospodarowania i zasady ochrony stosownie do przepisów odrębnych,

c) w terenach MN29, MN30, MN31, MN35 i MN42 występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat-1%, gdzie obowiązują sposoby zagospodarowania i zasady ochrony stosownie do przepisów odrębnych,

d) dla terenów MN29, MN30, MN31, MN35 i MN42, położonych w obszarach szczególnego powodzią, ustala się wykonanie planowanej infrastruktury technicznej odpornej na działanie wód wezbraniowych,

e) dla terenów MN29, MN30, MN31, MN35 i MN42, położonych w obszarach szczególnego powodzią, ustala się zakaz podwyższania terenu,

f) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na dzień sporządzenia planu miejscowego nie opracowano audytu krajobrazowego,

g) teren MN29 położony jest w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody, w której obowiązują zasady zagospodarowania stosownie do przepisów odrębnych;

9) **<u>szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:</u>**

a) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,

b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 45^0-130^0,

c) minimalna powierzchnia działki gruntu – dla zabudowy wolnostojącej – 500 m^2, dla zabudowy bliźniaczej – 300 m^2;

10) **<u>szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:</u>**

a) w granicach terenów MN27, MN29, MN28, MN32, MN20, MN21, MN16, MN11, MN36, MN35, MN37, MN38, MN42, MN41, MN54, MN61, MN69 zobrazowano oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, dla której wyznaczono pas terenu ochrony funkcyjnej o szerokości 15,0 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii), w obszarze którego ustala się:
- zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,

- zakaz wprowadzenia nasadzeń roślinności, których naturalna wysokość może przekroczyć 3,0 m,
- nakaz przycinania drzew i krzewów,
- zakaz wprowadzenia nasypów i hałd,

b) tereny MN40 i MN53 położone są w pasie terenu ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, w obszarze którego ustala się:

- zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z ustaleniami planu

i przepisami odrębnymi,

- zakaz wprowadzenia nasadzeń roślinności, których naturalna wysokość może przekroczyć 3,0 m,
- nakaz przycinania drzew i krzewów,
- zakaz wprowadzenia nasypów i hałd,

c) tereny M53, MN54 i MN55, stosownie do oznaczeń na rysunku planu, położone są

w strefie ochrony sanitarnej „50 m” od granic cmentarza ZC1, gdzie obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu stosownie do przepisów odrębnych,

d) tereny MN50, MN49, MN48, MN47, MN54, MN58, MN56, MN45, MN51, MN52, MN55 stosownie do oznaczeń na rysunku planu, położone są w strefie ochrony sanitarnej „150 m” od granic cmentarza ZC1, gdzie obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu stosownie do przepisów odrębnych,

e) teren MN30 położony jest w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody, gdzie obowiązują przepisy odrębne;

11) **<u>zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:</u>**

a) obsługa komunikacyjna – z terenu dróg publicznych KDZ, KDL i KDD, z terenu dróg wewnętrznych KDW i poprzez tereny przyległe na zasadach określonych w przepisach prawa przy uwzględnieniu zarządcy drogi,

b) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej lub ujęcie własne, w strefach sanitarnych "50 m" i "150 m" od granicy cmentarza ustala się nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody do celów technologicznych lub jako awaryjne źródła zaopatrzenia w wodę;

c) odprowadzanie ścieków komunalnych i bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, zgodnie

z przepisami odrębnymi,

d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznych,

e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych;

- z dachów budynków oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów o powierzchni do 0,1 ha – powierzchniowo w terenie lub wody opadowe

i roztopowe zagospodarować w obrębie działki stosownie do przepisów odrębnych lub do sieci kanalizacji deszczowej,

- z powierzchni utwardzonych i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha – do odbiorników lub do sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi, wody opadowe zagospodarować w obrębie własnej działki;
- dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej,
- dopuszcza się urządzanie zbiorników, systemów retencyjnych, oczek wodnych lub zastosowanie innych obiektów i urządzeń,
- dopuszcza się możliwość realizacji wspólnych rozwiązań w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi dla więcej niż jednej działki,

f) zaopatrzenie w energię cieplną – ze źródeł indywidualnych z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych lub z sieci gazowej,

g) w zakresie zaopatrzenia w gaz – ze źródeł indywidualnych lub z sieci gazowej,

h) gospodarka odpadami – zgodnie z odrębnymi przepisami odrębnymi,

i) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej,

j) sposób lokalizacji infrastruktury technicznej – ustala się budowę i prowadzenie głównych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi danego terenu, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą z pasem drogowym drogi publicznej lub wewnętrznej a nieprzekraczalną linią zabudowy, w pasie drogowym przyległej drogi publicznej lub wewnętrznej, niniejsza zasada nie dotyczy lokalizacji przyłączy do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej, przydomowych oczyszczalni ścieków i szczelnych zbiorników bezodpływowych,

k) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW;

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

13) **stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**

- 30%;

14) **minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej:**

a) dla zabudowy wolnostojącej – 500,0 m^2,

b) dla zabudowy bliźniaczej – 300,0 m^2,

c) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

§ 6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu literami i cyframi **MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4, MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U8, MN/U9, MN/U10, MN/U11, MN/U12, MN/U13, MN/U14, MN/U15, MN/U16, MN/U17, MN/U18, MN/U19, MN/U20, MN/U21, MN/U22, MN/U23, MN/U24, MN/U25, MN/U26, MN/U27, MN/U28, MN/U29, MN/U30, MN/U31, MN/U32, MN/U33, MN/U34, MN/U35, MN/U36, MN/U37, MN/U38, MN/U39, MN/U40, MN/U41, MN/U42, MN/U43, MN/U44, MN/U45, MN/U46, MN/U47, MN/U48, MN/U49, MN/U50, MN/U51, MN/U52, MN/U53, MN/U54, MN/U55, MN/U56, MN/U57, MN/U58, MN/U59, MN/U60 i MN/U61** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,

b) funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej mogą występować łącznie lub rozdzielnie;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) typ zabudowy – wolnostojąca i bliźniacza,

b) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji,

c) lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z przepisami prawa przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu miejscowego,

e) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się przebudowę, remont, rozbudowę lub rozbiórkę, prowadzenie innych robót budowlanych, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) niniejsze tereny położone poza powierzchniowymi obszarami objętymi prawnymi ochrony przyrody,

b) na niniejszych terenach nie występują punktowe formy ochrony przyrody,

c) niniejsze tereny położone są w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 216 Sandr Kurpie, gdzie obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania terenów stosowanie do przepisów odrębnych,

d) niniejsze tereny położone są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska,

e) ustala się wkomponowanie zabudowy w zieleń wysoką i ograniczenie wycinki zadrzewień i zakrzewień,

f) dla niniejszych terenów obowiązują dopuszczalne normy hałasu w środowisko jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych lub terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, stosownie do przepisów odrębnych,

g) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej,

h) w stosunku do prowadzonej działalności usługowej ustala się nakaz zastosowania rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych gwarantujących brak emisji oddziaływań mogących pogarszać higienicznei zdrowotne warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich, a w szczególności lokali z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,

i) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) w stosunku do rowów melioracyjnych ustala się:

- obowiązek ochrony, utrzymania i konserwacji istniejących rowów melioracyjnych, z możliwością ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy, w tym przykrycia, skanalizowania lub zmiany przebiegu, w sposób zapewniający swobodny przepływ wód, stosownie do przepisów prawa,
- zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od korony istniejących rowów melioracyjnych
- zakaz realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 3,0 m od korony istniejących rowów melioracyjnych,
- zakaz wprowadzania odpadów, ścieków i innych zanieczyszczeń do rowów,
- dopuszcza się wykorzystanie rowów, jako odbiorników wód opadowych i roztopowych;

k) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

l) należy dążyć do ograniczania nawierzchni szczelnych, poprzez stosowanie do zagospodarowania powierzchni terenu materiałów i technologii ograniczających odpływ wody,

m) nakaz wytwarzania energii cieplnej w oparciu o urządzenia indywidualne z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych lub z sieci gazowej,

4) **<u>zasady kształtowania krajobrazu:</u>**

a) nakaz realizacji nowej zabudowy wkomponowanej w istniejący krajobraz oraz nawiązywanie do cech architektury regionalnej oraz realizacji współczesnych w zakresie gabarytów i formy,

b) nakazuje się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z zasadą: elementy naziemne i nadziemne infrastruktury realizować jako elementy harmonijnie wkomponowane w zagospodarowanie terenu i zabudowę,

c) zasady umieszczania szyldów oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:

- zakazuje się sytuowania więcej niż jednego szyldu dla działalności prowadzonej w budynku zabytkowym lub usytuowanym w otoczeniu obiektu zabytkowego bądź w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego,

- w sąsiedztwie dróg krajowych zakazuje się stosowania szyldów o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło, z wykorzystaniem projekcji świetlnych i elementów ruchomych, emitujących światło o zmiennym natężeniu, w szczególności ekranów LED i LCD,
- zakazuje się sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, nie będących szyldem na obiektach budowlanych i ogrodzeniach, za wyjątkiem jednego nośnika dla jednej działalności, o ile nie jest usytuowany na obiekcie zabytkowym;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) w niniejszych terenach nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków,

b) w terenach MN/U15 i MN/U16 występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w stosunku których obowiązują następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia:

- obowiązuje ochrona zabytkowej struktury architektoniczno – przestrzennej, historycznego krajobrazu kulturowego z widokami na historyczne ośrodki wiejskie, z dominantami w postaci historycznej zieleni, sposobu zabudowy i zależności przestrzennych, występujących pomiędzy poszczególnymi częściami składowymi zabudowy,
- ochronie podlegają historyczne gabaryty budynku, kształt i rodzaj pokrycia dachu, artykulacja i sposób opracowania elewacji, stolarka otworowa okienna i drzwiowa, rodzaj materiału budowlanego, kolorystyka, wystrój klatki schodowej, elementy konstrukcyjne,
- zakaz dokonywania zmian mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowych tj. wyburzenia, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki, odbudowy, zmiany kształtu dachu i historycznego pokrycia dachu na współczesny typu blachodachówka, zmian w obrębie elewacji w wyłączeniem uwzględniających walory zabytkowe, wprowadzenia zewnętrznej termomodernizacji typu styropian i wełna mineralna,
- dopuszcza się adaptację obiektów do nowej funkcji pod warunkiem utrzymania ich historycznego charakteru,
- nakaz prowadzenia remontów z wykorzystaniem historycznych materiałów, takich jak kamień, drewno, cegła, dachówka ceramiczna i technik budowlanych,

c) w niniejszych terenach nie występują nieruchome zabytki archeologiczne (stanowiska archeologiczne),

d) w terenie MN/U47 (ul. Warszawska 2, 6, 8, 9, 10, 12a, 12b, 14, 20), w terenie MN/U33 (ul. Warszawska 17), w terenie MN/U57 (ul. Warszawska 24a), w terenie MN/U40 (ul. Rynek 8, 16, 20, 22 i 28), w terenie MN/U37 (ul. Mazurska 14 i 18), w terenie MN/U10 (ul. Juranda 1 i 3), w terenie MN/U9 (ul. Juranda 9), w terenie MN/U14 i MN/U16 (ul. Kętrzyńskiego 1, 3, 7, 15, 17, 25, 29 i 31), w terenie MN/U13 (ul. Kętrzyńskiego 10, 12 i 18), w terenie MN/U15 (ul. Kętrzyńskiego 28), w terenie MN/U18 (ul. Waltera Późnego 2), w terenie MN/U17 (ul. Waltera Późnego 3), w terenie MN/U19 (ul. Waltera Późnego 11) zlokalizowane są obiekty, dla których ustanawia się ochronę w niniejszym planie miejscowym i w stosunku do których ustala się następujące nakazy, zakazu, dopuszczenia i ograniczenia:

- za wartości tychże obiektów przyjmuje się bryłę, gabaryty, wystrój elewacji, układ i rodzaj stolarki otworowej, kształt i pokrycie dachu,
- w odniesieniu do tychże obiektów należy stosować ochronę jak dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, stosownie do przepisów odrębnych,
- dachy tychże obiektów winny być wykonane z dachówki ceramicznej w kolorze czerwieni;

e) w granicach planu wyznacza się ochronę części południowo-zachodniej wsi – centrum rozciągające się wzdłuż ulic Rynek i Warszawskiej, między ul. Konopnickiej na zachodzie i rzeką na wschodzie w zakresie kształtowania zabudowy w układzie historycznym,

f) w granicach planu wyznacza się ochronę części północno-wschodniej, wsi ulicówki z przyległymi parcelami wzdłuż ulic Juranda, Kętrzyńskiego i Późnego w zakresie kształtowania zabudowy w układzie historycznym,

g) teren MN/U40 położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej kościoła parafialnego wraz z otoczeniem, w stosunku do istniejących i projektowanych obiektów obowiązują następujące nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia:

- za wartości tychże obiektów przyjmuje się bryłę, gabaryty, wystrój elewacji, układ i rodzaj stolarki otworowej, kształt i pokrycie dachu,
- w odniesieniu do tychże obiektów należy stosować ochronę jak dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, stosownie do przepisów odrębnych,
- dachy tychże obiektów winny być wykonane z dachówki ceramicznej w kolorze czerwieni;

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**

- w niniejszych terenach nie wyznacza się przestrzeni publicznej;

7) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) w ramach przeznaczenia terenu ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych i budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami,

b) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna intensywność zabudowy:

- dla zabudowy wolnostojącej – 0,01,
- dla zabudowy bliźniaczej – 0,01,

e) maksymalna intensywność zabudowy:

- dla zabudowy wolnostojącej – 1,2,
- dla zabudowy bliźniaczej – 1,8,

f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- dla zabudowy wolnostojącej – 40%,
- dla zabudowy bliźniaczej – 60%,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- dla zabudowy wolnostojącej – 30%,
- dla zabudowy bliźniaczej: 10%,

h) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,

i) geometria dachu – dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30^0 do 45^0,

j) materiał i kolorystyka pokrycia dachowego – dachówka i blachodachówka w kolorze czerwieni, brązu i ich odcieniach, ustala się zakaz stosowania blachodachówki w obiektach ujętych w ewidencji zabytków,

m) gabaryty obiektów:

- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 15,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami – 20,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – 20,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku garażowego, gospodarczego i garażowo-gospodarczego – 6,0 m,

k) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 1 miejsce do parkowania na 50 m^2 powierzchni obiektów usługowych,

- miejsca do parkowania należy lokalizować, jako utwardzone lub nieutwardzone,
- sposób realizacji – ustala się realizację parkingów naziemnych bez formy zabudowy kubaturowej, parkingów w budynkach garażowych lub garażowo-gospodarczych, dopuszcza się realizację budynku garażowego lub garażowo-gospodarczego w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku usługowego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie występuje potrzeba określenia miejsc do parkowania przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- dla zabudowy usługowej miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) **<u>granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:</u>**

a) na niniejszych terenach nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych,

b) w terenie MN/U12 występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat-10%, gdzie obowiązują sposoby zagospodarowania i zasady ochrony stosownie do przepisów odrębnych,

c) w terenach MN/U37 i MN/U12 występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat-1%, gdzie obowiązują sposoby zagospodarowania i zasady ochrony stosownie do przepisów odrębnych,

d) dla terenów MN/U37 i MN/U12, położonych w obszarach szczególnego powodzią, ustala się wykonanie planowanej infrastruktury technicznej odpornej na działanie wód wezbraniowych,

e) dla terenów MN/U37 i MN/U12, położonych w obszarach szczególnego powodzią, ustala się zakaz podwyższania terenu,

f) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na dzień sporządzenia planu miejscowego nie opracowano audytu krajobrazowego;

9) **<u>szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:</u>**

a) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,

b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 45^0-130^0,

c) minimalna powierzchnia działki gruntu: dla zabudowy wolnostojącej – 800 m^2, dla zabudowy bliźniaczej – 500 m^2;

10) **<u>szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:</u>**

a) w granicach terenów MN/U9, MN/U10, MN/U16, MN/U25, MN/U24, MN/U22, MN/U23, MN/U61, MN/U31, MN/U32, MN/U33, MN/U35, MN/U36, MN/U37, MN/U38, MN/U41, MN/U48, MN/U56, MN/U58 zobrazowano oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, dla której wyznaczono pas terenu ochrony funkcyjnej o szerokości 15,0 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii), w obszarze którego ustala się:

- zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
- zakaz wprowadzenia nasadzeń roślinności, których naturalna wysokość może przekroczyć 3,0 m,
- nakaz przycinania drzew i krzewów,
- zakaz wprowadzenia nasypów i hałd,

b) tereny MN/U46 i MN/U47 położone są w pasie terenu ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, w obszarze którego ustala się:

- zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
- zakaz wprowadzenia nasadzeń roślinności, których naturalna wysokość może przekroczyć 3,0 m,
- nakaz przycinania drzew i krzewów,
- zakaz wprowadzenia nasypów i hałd,

c) tereny MN/U44, MN/U43, MN/U42, MN/U41, MN/U46 i MN/U45, stosownie do oznaczeń na rysunku planu, położone są w strefie ochrony sanitarnej „50 m" od granic cmentarza ZC1, gdzie obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu stosownie do przepisów odrębnych,

d) tereny MN/U44, MN/U43, MN/U42, MN/U41, MN/U46, MN/U45 i MN/U47, stosownie do oznaczeń na rysunku planu, położone są w strefie ochrony sanitarnej „150 m" od granic cmentarza ZC1, gdzie obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu stosownie do przepisów odrębnych;

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) obsługa komunikacyjna – z terenu dróg publicznych KDGP, KDG, KDZ, KDL i KDD, z terenu dróg wewnętrznych KDW i poprzez tereny przyległe na zasadach określonych w przepisach prawa przy uwzględnieniu zarządcy drogi,

b) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej lub ujęcie własne, w strefach sanitarnych "50 m" i "150 m" od granicy cmentarza ustala się nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody do celów technologicznych lub jako awaryjne źródła zaopatrzenia w wodę;

c) odprowadzanie ścieków komunalnych i bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznych,

e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych;

- z dachów budynków oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów o powierzchni do 0,1 ha – powierzchniowo w terenie lub wody opadowe i roztopowe zagospodarować w obrębie działki stosownie do przepisów odrębnych lub do sieci kanalizacji deszczowej,
- z powierzchni utwardzonych i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha – do odbiorników lub do sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi, wody opadowe zagospodarować w obrębie własne działki;
- dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej,
- dopuszcza się urządzanie zbiorników, systemów retencyjnych, oczek wodnych lub zastosowanie innych obiektów i urządzeń,
- dopuszcza się możliwość realizacji wspólnych rozwiązań w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi dla więcej niż jednej działki,

f) zaopatrzenie w energię cieplną – ze źródeł indywidualnych z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych lub z sieci gazowej,

g) w zakresie zaopatrzenia w gaz – ze źródeł indywidualnych lub z sieci gazowej,

h) gospodarka odpadami – zgodnie z odrębnymi przepisami prawa,

i) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej,

j) sposób lokalizacji infrastruktury technicznej – ustala się budowę i prowadzenie głównych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi danego terenu, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą z pasem drogowym drogi publicznej lub wewnętrznej a nieprzekraczalną linią zabudowy, w pasie drogowym przyległej drogi publicznej lub wewnętrznej, niniejsza zasada nie dotyczy lokalizacji przyłączy do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej, przydomowych oczyszczalni ścieków i szczelnych zbiorników bezodpływowych,

k) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW;

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

13) **stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**

- 30%;

14) **minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej:**

a) dla zabudowy wolnostojącej – 800,0 m^2,

b) dla zabudowy bliźniaczej – 500,0 m^2,

c) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu literami i cyframi **MW/U1, MW/U2, MW/U3 i MW/U4** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,

b) funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej mogą występować łącznie lub rozdzielnie;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) typ zabudowy – wolnostojąca,

b) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji,

c) lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z przepisami prawa przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu miejscowego,

e) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się przebudowę, remont, rozbudowę lub rozbiórkę, prowadzenie innych robót budowlanych, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) niniejsze tereny położone poza powierzchniowymi obszarami objętymi prawnymi ochrony przyrody,

b) na niniejszych terenach nie występują punktowe formy ochrony przyrody,

c) niniejsze tereny położone są w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 216 Sandr Kurpie, gdzie obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania terenów stosowanie do przepisów odrębnych,

d) niniejsze tereny położone są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska,

e) ustala się wkomponowanie zabudowy w zieleń wysoką i ograniczenie wycinki zadrzewień i zakrzewień,

f) dla niniejszych terenów obowiązują dopuszczalne normy hałasu w środowisko jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych i zamieszkania zbiorowego, stosownie do przepisów odrębnych,

g) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej,

h) w stosunku do prowadzonej działalności usługowej ustala się nakaz zastosowania rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych gwarantujących brak emisji oddziaływań mogących pogarszać higieniczne

i zdrowotne warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich, a w szczególności lokali z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,

i) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

k) należy dążyć do ograniczania nawierzchni szczelnych, poprzez stosowanie do zagospodarowania powierzchni terenu materiałów i technologii ograniczających odpływ wody,

l) nakaz wytwarzania energii cieplnej w oparciu o urządzenia indywidualne z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych lub z sieci gazowej,

m) w stosunku do rowów melioracyjnych ustala się:

- obowiązek ochrony, utrzymania i konserwacji istniejących rowów melioracyjnych, z możliwością ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy, w tym przykrycia, skanalizowania lub zmiany przebiegu, w sposób zapewniający swobodny przepływ wód, stosownie do przepisów prawa,
- zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od korony istniejących rowów melioracyjnych
- zakaz realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 3,0 m od korony istniejących rowów melioracyjnych,
- zakaz wprowadzania odpadów, ścieków i innych zanieczyszczeń do rowów,
- dopuszcza się wykorzystanie rowów, jako odbiorników wód opadowych i roztopowych;

4) **<u>zasady kształtowania krajobrazu:</u>**

a) nakaz realizacji nowej zabudowy wkomponowanej w istniejący krajobraz oraz nawiązywanie do cech architektury regionalnej oraz realizacji współczesnych w zakresie gabarytów i formy,

b) nakazuje się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z zasadą: elementy naziemne i nadziemne infrastruktury realizować jako elementy harmonijnie wkomponowane w zagospodarowanie terenu i zabudowę,

c) zasady umieszczania szyldów oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:

- w sąsiedztwie dróg krajowych zakazuje się stosowania szyldów o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło, z wykorzystaniem projekcji świetlnych i elementów ruchomych, emitujących światło o zmiennym natężeniu, w szczególności ekranów LED i LCD,
- zakazuje się sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, nie będących szyldem na obiektach budowlanych i ogrodzeniach, za wyjątkiem jednego nośnika dla jednej działalności, o ile nie jest usytuowany na obiekcie zabytkowym;

5) **<u>zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</u>**

a) na niniejszych terenach nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków,

b) w terenie MW/U1 występuje obiekt ujęty w ewidencji zabytków, w stosunku, do którego obowiązują następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia:

- obowiązuje ochrona zabytkowej struktury architektoniczno – przestrzennej, historycznego krajobrazu kulturowego z widokami na historyczne ośrodki wiejskie, z dominantami w postaci historycznej zieleni, sposobu zabudowy i zależności przestrzennych, występujących pomiędzy poszczególnymi częściami składowymi zabudowy,

- ochronie podlegają historyczne gabaryty budynku, kształt i rodzaj pokrycia dachu, artykulacja i sposób opracowania elewacji, stolarka otworowa okienna i drzwiowa, rodzaj materiału budowlanego, kolorystyka, wystrój klatki schodowej, elementy konstrukcyjne,
- zakaz dokonywania zmian mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowych tj. wyburzenia, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki, odbudowy, zmiany kształtu dachu i historycznego pokrycia dachu na współczesny typu blachodachówka, zmian w obrębie elewacji w wyłączeniem uwzględniających walory zabytkowe, wprowadzenia zewnętrznej termomodernizacji typu styropian i wełna mineralna,
- dopuszcza się adaptację obiektów do nowej funkcji pod warunkiem utrzymania ich historycznego charakteru,
- nakaz prowadzenia remontów z wykorzystaniem historycznych materiałów, takich jak kamień, drewno, cegła, dachówka ceramiczna i technik budowlanych,

c) na niniejszych terenach nie występują nieruchome zabytki archeologiczne (stanowiska archeologiczne);

6) **<u>wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:</u>**

- w niniejszych terenach nie wyznacza się przestrzeni publicznej;

7) **<u>zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</u>**

a) w ramach przeznaczenia terenu ustala się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków usługowych i budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami,

b) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna intensywność zabudowy – 2,1,

f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

h) maksymalna wysokość zabudowy – 14,0 m,

i) geometria dachu – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 8^0, dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30^0 do 45^0,

j) materiał i kolorystyka pokrycia dachowego – dachówka lub blachodachówka w kolorze czerwieni, brązu i ich odcieniach, dla dachów płaskich materiał i kolorystyka dowolna, ustala się zakaz stosowania blachodachówki w obiektach ujętych w ewidencji zabytków,

k) gabaryty obiektów:

- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 35,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami – 35,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – 35,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku garażowego, gospodarczego i garażowo-gospodarczego – 6,0 m,

l) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 1 miejsca do parkowania na 50 m^2 powierzchni obiektów usługowych,
- miejsca do parkowania należy lokalizować, jako utwardzone lub nieutwardzone,

- sposób realizacji – ustala się realizację parkingów naziemnych bez formy zabudowy kubaturowej, parkingów w budynkach garażowych lub garażowo-gospodarczych, dopuszcza się realizację budynku garażowego lub garażowo-gospodarczego w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dla zabudowy usługowej miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

a) na niniejszych terenach nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych,

b) na niniejszych terenach nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat-10%

c) na niniejszych terenach nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat-1%

d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na dzień sporządzenia planu miejscowego nie opracowano audytu krajobrazowego;

9) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych:**

a) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,

b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 45^0-130^0,

c) minimalna powierzchnia działki gruntu – 300 m^2;

10) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) teren MW/U2 położony jest w pasie terenu ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, w obszarze którego ustala się:

- zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
- zakaz wprowadzenia nasadzeń roślinności, których naturalna wysokość może przekroczyć 3,0 m,
- nakaz przycinania drzew i krzewów,
- zakaz wprowadzenia nasypów i hałd,

b) teren MW/U4, stosownie do oznaczeń na rysunku planu, położony jest w strefie ochrony sanitarnej „150 m” od granic cmentarza ZC1, gdzie obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu stosownie do przepisów odrębnych;

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) obsługa komunikacyjna – z terenu dróg publicznych KDGP i KDG, z terenu dróg wewnętrznych KDW i poprzez tereny przyległe na zasadach określonych w przepisach prawa przy uwzględnieniu zarządcy drogi,

b) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej lub ujęcie własne, w strefach sanitarnych "50 m" i "150 m" od granicy cmentarza ustala się nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody do celów technologicznych lub jako awaryjne źródła zaopatrzenia w wodę;

c) odprowadzanie ścieków komunalnych i bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznych,

e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych;

- z dachów budynków oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów o powierzchni do 0,1 ha – powierzchniowo w terenie lub wody opadowe i roztopowe zagospodarować w obrębie działki stosownie do przepisów odrębnych lub do sieci kanalizacji deszczowej,
- z powierzchni utwardzonych i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha – do odbiorników lub do sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi, wody opadowe zagospodarować w obrębie własne działki;
- dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej,
- dopuszcza się urządzanie zbiorników, systemów retencyjnych, oczek wodnych lub zastosowanie innych obiektów i urządzeń,
- dopuszcza się możliwość realizacji wspólnych rozwiązań w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi dla więcej niż jednej działki,

f) zaopatrzenie w energię cieplną – ze źródeł indywidualnych z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych lub z sieci gazowej,

g) w zakresie zaopatrzenia w gaz – ze źródeł indywidualnych lub z sieci gazowej,

h) gospodarka odpadami – zgodnie z odrębnymi przepisami prawa,

i) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej,

j) sposób lokalizacji infrastruktury technicznej – ustala się budowę i prowadzenie głównych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi danego terenu, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą z pasem drogowym drogi publicznej lub wewnętrznej a nieprzekraczalną linią zabudowy, w pasie drogowym przyległej drogi publicznej lub wewnętrznej, niniejsza zasada nie dotyczy lokalizacji przyłączy do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej, przydomowych oczyszczalni ścieków i szczelnych zbiorników bezodpływowych,

k) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW;

12) **<u>sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:</u>**

- nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

13) **<u>stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:</u>**

- 30%;

14) **<u>minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej:</u>**

a) 1 000 m^2,

b) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu literami i cyframi **U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U14, U15, U16 i U17** ustala się:

1) **<u>przeznaczenie terenu:</u>**

- tereny zabudowy usługowej;

2) **<u>zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</u>**

a) typ zabudowy – wolnostojąca,

b) lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z przepisami prawa przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu miejscowego,

d) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się przebudowę, remont, rozbudowę lub rozbiórkę, prowadzenie innych robót budowlanych, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) niniejsze tereny położone poza powierzchniowymi obszarami objętymi prawnymi ochrony przyrody,

b) na niniejszych terenach nie występują punktowe formy ochrony przyrody,

c) niniejsze tereny położone są w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 216 Sandr Kurpie, gdzie obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania terenów stosowanie do przepisów odrębnych,

d) niniejsze tereny położone są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska,

e) ustala się wkomponowanie zabudowy w zieleń wysoką i ograniczenie wycinki zadrzewień i zakrzewień,

f) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej,

g) w stosunku do prowadzonej działalności usługowej ustala się nakaz zastosowania rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych gwarantujących brak emisji oddziaływań mogących pogarszać higienicznei zdrowotne warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich, a w szczególności lokali z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,

h) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) należy dążyć do ograniczania nawierzchni szczelnych, poprzez stosowanie do zagospodarowania powierzchni terenu materiałów i technologii ograniczających odpływ wody,

k) nakaz wytwarzania energii cieplnej w oparciu o urządzenia indywidualne z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych lub z sieci gazowej,

l) w stosunku do rowów melioracyjnych ustala się:

- obowiązek ochrony, utrzymania i konserwacji istniejących rowów melioracyjnych, z możliwością ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy, w tym przykrycia, skanalizowania lub zmiany przebiegu, w sposób zapewniający swobodny przepływ wód, stosownie do przepisów prawa,
- zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od korony istniejących rowów melioracyjnych
- zakaz realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 3,0 m od korony istniejących rowów melioracyjnych,
- zakaz wprowadzania odpadów, ścieków i innych zanieczyszczeń do rowów,
- dopuszcza się wykorzystanie rowów, jako odbiorników wód opadowych i roztopowych;

4) **zasady kształtowania krajobrazu:**

a) zasady umieszczania szyldów oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:

- w sąsiedztwie dróg krajowych zakazuje się stosowania szyldów o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło, z wykorzystaniem projekcji świetlnych i elementów ruchomych, emitujących światło o zmiennym natężeniu, w szczególności ekranów LED i LCD,
- zakazuje się sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, nie będących szyldem na obiektach budowlanych i ogrodzeniach, za wyjątkiem jednego nośnika dla jednej działalności, o ile nie jest usytuowany na obiekcie zabytkowym;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) w niniejszych terenach nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty ujęte w ewidencji zabytków i nieruchome zabytki archeologiczne (stanowiska archeologiczne),

b) w terenie U2 (ul. Młodej Polski 1) zlokalizowane są obiekty, dla których ustanawia się ochronę w niniejszym planie miejscowym i w stosunku do których ustala się następujące nakazy, zakazu, dopuszczenia i ograniczenia:

- za wartości tychże obiektów przyjmuje się bryłę, gabaryty, wystrój elewacji, układ i rodzaj stolarki otworowej, kształt i pokrycie dachu,
- w odniesieniu do tychże obiektów należy stosować ochronę jak dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, stosownie do przepisów odrębnych,
- dachy tychże obiektów winny być wykonane z dachówki ceramicznej w kolorze czerwieni,

c) w granicach planu wyznacza się ochronę części południowo-zachodniej wsi – centrum rozciągające się wzdłuż ulic Rynek i Warszawskiej, między ul. Konopnickiej na zachodzie i rzeką na wschodzie w zakresie kształtowania zabudowy w układzie historycznym,

d) w granicach planu wyznacza się ochronę części północno-wschodniej, wsi ulicówki z przyległymi parcelami wzdłuż ulic Juranda, Kętrzyńskiego i Późnego w zakresie kształtowania zabudowy w układzie historycznym;

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**

- w niniejszych terenach nie wyznacza się przestrzeni publicznej;

7) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) w ramach przeznaczenia terenu ustala się realizację budynków usługowych,

b) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna intensywność zabudowy – 2,1,

f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

h) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,

i) geometria dachu – dowolna,

j) materiał i kolorystyka pokrycia dachowego – dowolny,

k) gabaryty obiektów:

- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – 25,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku garażowego, gospodarczego i garażowo-gospodarczego – 6,0 m,

l) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1 miejsca do parkowania na 50 m^2 powierzchni obiektów usługowych,
- miejsca do parkowania należy lokalizować, jako utwardzone lub nieutwardzone,
- sposób realizacji – ustala się realizację parkingów naziemnych bez formy zabudowy kubaturowej, parkingów w budynkach garażowych lub garażowo-gospodarczych, dopuszcza się realizację budynku garażowego lub garażowo-gospodarczego w bryle budynku produkcyjnego, składowego, magazynowego lub usługowego,

- dla zabudowy usługowej miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi,

8) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

a) na niniejszych terenach nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych,

b) na niniejszych terenach nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat-10%,

c) na niniejszych terenach nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat-1%,

d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na dzień sporządzenia planu miejscowego nie opracowano audytu krajobrazowego;

9) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych:**

a) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m,

b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 45^0-130^0,

c) minimalna powierzchnia działki gruntu – 2 000,0 m^2;

10) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) w granicach terenów U5 i U6 zobrazowano oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, dla której wyznaczono pas terenu ochrony funkcyjnej o szerokości 15,0 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii), w obszarze którego ustala się: zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, zakaz wprowadzenia nasadzeń roślinności, których naturalna wysokość może przekroczyć 3,0 m, nakaz przycinania drzew i krzewów, zakaz wprowadzenia nasypów i hałd;

b) tereny U16 i U17, stosownie do oznaczeń na rysunku planu, położone są w strefie ochrony sanitarnej „50 m” od granic cmentarza ZC1, gdzie obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu stosownie do przepisów odrębnych,

c) tereny U15, U16 i U17, stosownie do oznaczeń na rysunku planu, położone są w strefie ochrony sanitarnej „150 m” od granic cmentarza ZC1, gdzie obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu stosownie do przepisów odrębnych;

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) obsługa komunikacyjna – z terenu dróg publicznych KDGP, KDG, KDZ i KDL, z terenu dróg wewnętrznych KDW i poprzez tereny przyległe na zasadach określonych w przepisach prawa przy uwzględnieniu zarządcy drogi,

b) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej lub ujęcie własne, w strefach sanitarnych "50 m" i "150 m" od granicy cmentarza ustala się nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody do celów technologicznych lub jako awaryjne źródła zaopatrzenia w wodę,

c) odprowadzanie ścieków komunalnych i bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznych,

e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych;

- z dachów budynków oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów o powierzchni do 0,1 ha – powierzchniowo w terenie lub wody opadowe i roztopowe zagospodarować w obrębie działki stosownie do przepisów odrębnych lub do sieci kanalizacji deszczowej,
- z powierzchni utwardzonych i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha – do odbiorników lub do sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi, wody opadowe zagospodarować w obrębie własne działki;
- dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej,
- dopuszcza się urządzanie zbiorników, systemów retencyjnych, oczek wodnych lub zastosowanie innych obiektów i urządzeń,
- dopuszcza się możliwość realizacji wspólnych rozwiązań w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi dla więcej niż jednej działki,

f) zaopatrzenie w energię cieplną – ze źródeł indywidualnych z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych lub z sieci gazowej,

g) w zakresie zaopatrzenia w gaz – ze źródeł indywidualnych lub z sieci gazowej,

h) gospodarka odpadami – zgodnie z odrębnymi przepisami prawa,

i) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej,

j) sposób lokalizacji infrastruktury technicznej – ustala się budowę i prowadzenie głównych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi danego terenu, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą z pasem drogowym drogi publicznej lub wewnętrznej a nieprzekraczalną linią zabudowy, w pasie drogowym przyległej drogi publicznej lub wewnętrznej, niniejsza zasada nie dotyczy lokalizacji przyłączy do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej, przydomowych oczyszczalni ścieków i szczelnych zbiorników bezodpływowych,

k) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW;

12) **<u>sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:</u>**

- nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

13) **<u>stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:</u>**

- 30%;

14) **<u>minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej:</u>**

a) 2 000,0 m^2,

b) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu literami i cyframi **Up1, Up2, Up3, Up4 i Up5** ustala się:

1) **<u>przeznaczenie terenu:</u>**

- tereny zabudowy usług publicznych;

2) **<u>zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</u>**

a) typ zabudowy – wolnostojąca,

b) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji,

c) lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnyK/mi,

d) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z przepisami prawa przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu miejscowego,

e) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się przebudowę, remont, rozbudowę lub rozbiórkę, prowadzenie innych robót budowlanych, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) niniejsze tereny położone poza powierzchniowymi obszarami objętymi prawnymi ochrony przyrody,

b) na niniejszych terenach nie występują punktowe formy ochrony przyrody,

c) niniejsze tereny położone są w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 216 Sandr Kurpie, gdzie obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania terenów stosowanie do przepisów odrębnych,

d) niniejsze tereny położone są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska,

e) ustala się wkomponowanie zabudowy w zieleń wysoką i ograniczenie wycinki zadrzewień i zakrzewień,

f) dla niniejszych terenów obowiązują dopuszczalne normy hałasu w środowisko jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, stosownie do przepisów odrębnych,

g) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej,

h) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) należy dążyć do ograniczania nawierzchni szczelnych, poprzez stosowanie do zagospodarowania powierzchni terenu materiałów i technologii ograniczających odpływ wody,

k) nakaz wytwarzania energii cieplnej w oparciu o urządzenia indywidualne z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych lub z sieci gazowej,

l) w stosunku do rowów melioracyjnych ustala się:

- obowiązek ochrony, utrzymania i konserwacji istniejących rowów melioracyjnych, z możliwością ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy, w tym przykrycia, skanalizowania lub zmiany przebiegu, w sposób zapewniający swobodny przepływ wód, stosownie do przepisów prawa,
- zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od korony istniejących rowów melioracyjnych
- zakaz realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 3,0 m od korony istniejących rowów melioracyjnych,
- zakaz wprowadzania odpadów, ścieków i innych zanieczyszczeń do rowów,
- dopuszcza się wykorzystanie rowów, jako odbiorników wód opadowych i roztopowych;

4) **zasady kształtowania krajobrazu:**

a) nakaz realizacji nowej zabudowy wkomponowanej w istniejący krajobraz oraz nawiązywanie do cech architektury regionalnej oraz realizacji współczesnych w zakresie gabarytów i formy,

b) nakazuje się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z zasadą: elementy naziemne i nadziemne infrastruktury realizować jako elementy harmonijnie wkomponowane w zagospodarowanie terenu i zabudowę;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) w terenie Up4 występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, w stosunku, do których obowiązują następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia:

- obowiązują zasady zagospodarowania i użytkowania stosownie do przepisów prawa w tym zakresie,

- obowiązuje ochrona zabytkowej struktury architektoniczno – przestrzennej, historycznego krajobrazu kulturowego z widokami na historyczne ośrodki wiejskie, z dominantami w postaci historycznej zieleni, sposobu zabudowy i zależności przestrzennych, występujących pomiędzy poszczególnymi częściami składowymi zabudowy,
- ochronie podlegają historyczne gabaryty budynku, kształt i rodzaj pokrycia dachu, artykulacja i sposób opracowania elewacji, stolarka otworowa okienna i drzwiowa, rodzaj materiału budowlanego, kolorystyka, wystrój klatki schodowej, elementy konstrukcyjne,
- zakaz dokonywania zmian mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowych tj. wyburzenia, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki, odbudowy, zmiany kształtu dachu i historycznego pokrycia dachu na współczesny typu blachodachówka, zmian w obrębie elewacji w wyłączeniem uwzględniających walory zabytkowe, wprowadzenia zewnętrznej termomodernizacji typu styropian i wełna mineralna,
- dopuszcza się adaptację obiektów do nowej funkcji pod warunkiem utrzymania ich historycznego charakteru,
- nakaz prowadzenia remontów z wykorzystaniem historycznych materiałów, takich jak kamień, drewno, cegła, dachówka ceramiczna i technik budowlanych,

b) w terenach Up2 i Up3 występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w stosunku do których obowiązują następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia:

- obowiązuje ochrona zabytkowej struktury architektoniczno – przestrzennej, historycznego krajobrazu kulturowego z widokami na historyczne ośrodki wiejskie, z dominantami w postaci historycznej zieleni, sposobu zabudowy i zależności przestrzennych, występujących pomiędzy poszczególnymi częściami składowymi zabudowy,
- ochronie podlegają historyczne gabaryty budynku, kształt i rodzaj pokrycia dachu, artykulacja i sposób opracowania elewacji, stolarka otworowa okienna i drzwiowa, rodzaj materiału budowlanego, kolorystyka, wystrój klatki schodowej, elementy konstrukcyjne,
- zakaz dokonywania zmian mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowych tj. wyburzenia, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki, odbudowy, zmiany kształtu dachu i historycznego pokrycia dachu na współczesny typu blachodachówka, zmian w obrębie elewacji w wyłączeniem uwzględniających walory zabytkowe, wprowadzenia zewnętrznej termomodernizacji typu styropian i wełna mineralna,
- dopuszcza się adaptację obiektów do nowej funkcji pod warunkiem utrzymania ich historycznego charakteru,
- nakaz prowadzenia remontów z wykorzystaniem historycznych materiałów, takich jak kamień, drewno, cegła, dachówka ceramiczna i technik budowlanych,

c) na niniejszych terenach nie występują nieruchome zabytki archeologiczne (stanowiska archeologiczne),

d) w terenie Up5 (ul. Wielbarska 2) zlokalizowane są obiekty, dla których ustanawia się ochronę w niniejszym planie miejscowym i w stosunku do których ustala się następujące nakazy, zakazu, dopuszczenia i ograniczenia:

- za wartości tychże obiektów przyjmuje się bryłę, gabaryty, wystrój elewacji, układ i rodzaj stolarki otworowej, kształt i pokrycie dachu,
- w odniesieniu do tychże obiektów należy stosować ochronę jak dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, stosownie do przepisów odrębnych,
- dachy tychże obiektów winny być wykonane z dachówki ceramicznej w kolorze czerwieni;

e) w granicach planu wyznacza się ochronę części południowo-zachodniej wsi – centrum rozciągające się wzdłuż ulic Rynek i Warszawskiej, między ul. Konopnickiej na zachodzie i rzeką na wschodzie w zakresie kształtowania zabudowy w układzie historycznym,

f) w granicach planu wyznacza się ochronę części północno-wschodniej, wsi ulicówki z przyległymi parcelami wzdłuż ulic Juranda, Kętrzyńskiego i Późnego w zakresie kształtowania zabudowy w układzie historycznym,

h) teren Up4 położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej kościoła parafialnego wraz z otoczeniem, w stosunku do istniejących i projektowanych obiektów obowiązują następujące nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia:

- za wartości tychże obiektów przyjmuje się bryłę, gabaryty, wystrój elewacji, układ i rodzaj stolarki otworowej, kształt i pokrycie dachu,
- w odniesieniu do tychże obiektów należy stosować ochronę jak dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków lub rejestru zabytków, stosownie do przepisów odrębnych,
- dachy tychże obiektów winny być wykonane z dachówki ceramicznej w kolorze czerwieni,
- obowiązuje ochrona zabytkowej struktury architektoniczno – przestrzennej, historycznego krajobrazu kulturowego z widokami na historyczne ośrodki wiejskie, z dominantami w postaci historycznej zieleni, sposobu zabudowy i zależności przestrzennych, występujących pomiędzy poszczególnymi częściami składowymi zabudowy,
- ochronie podlegają historyczne gabaryty budynku, kształt i rodzaj pokrycia dachu, artykulacja i sposób opracowania elewacji, stolarka otworowa okienna i drzwiowa, rodzaj materiału budowlanego, kolorystyka, wystrój klatki schodowej, elementy konstrukcyjne,
- zakaz dokonywania zmian mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowych tj. wyburzenia, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki, odbudowy, zmiany kształtu dachu i historycznego pokrycia dachu na współczesny typu blachodachówka, zmian w obrębie elewacji w wyłączeniem uwzględniających walory zabytkowe, wprowadzenia zewnętrznej termomodernizacji typu styropian i wełna mineralna,
- dopuszcza się adaptację obiektów do nowej funkcji pod warunkiem utrzymania ich historycznego charakteru,
- nakaz prowadzenia remontów z wykorzystaniem historycznych materiałów, takich jak kamień, drewno, cegła, dachówka ceramiczna i technik budowlanych;

6) **<u>wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:</u>**

a) niniejsze tereny ustala się jako ogólnodostępną przestrzeń publiczną,

b) zasady umieszczania szyldów oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:

- zakazuje się sytuowania więcej niż dwóch szyldów na elewacji budynku, dla jednej działalności na niej prowadzonej,
- zakazuje się stosowania szyldów o powierzchni większej niż 1,0 m^2,
- zakazuje się stosowania szyldów o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło, z wykorzystaniem projekcji świetlnych i elementów ruchomych, emitujących światło o zmiennym natężeniu, w szczególności ekranów LED i LCD,
- zakazuje się sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, nie będących szyldem, wolnostojących,
- zakazuje się sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, nie będących szyldem na obiektach budowlanych i ogrodzeniach, za wyjątkiem jednego nośnika dla jednej działalności, o ile nie jest usytuowany na obiekcie zabytkowym,

c) wysokość ogrodzeń od strony dróg nie wyższa niż 1,6 m,

7) **<u>zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</u>**

a) w ramach przeznaczenia terenu ustala się realizację budynków usług publicznych,

b) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,

f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

h) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,

i) geometria dachu – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 8^0, dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30^0 do 45^0,

j) materiał i kolorystyka pokrycia dachowego – dachówka lub blachodachówka w kolorze czerwieni, brązu i ich odcieniach, ustala się zakaz stosowania blachodachówki w obiektach wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji zabytków,

m) gabaryty obiektów:

- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usług publicznych – 50,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku garażowego, gospodarczego i garażowo-gospodarczego – 12,0 m,

k) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1 miejsca do parkowania na 50 m^2 powierzchni obiektów usług publicznych,
- miejsca do parkowania należy lokalizować, jako utwardzone lub nieutwardzone,
- sposób realizacji – ustala się realizację parkingów naziemnych bez formy zabudowy kubaturowej, parkingów w budynkach garażowych lub garażowo-gospodarczych, dopuszcza się realizację budynku garażowego lub garażowo-gospodarczego w bryle budynku usługowego,
- dla zabudowy usług publicznych miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) **<u>granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:</u>**

a) na niniejszych terenach nie występują tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych,

b) na niniejszych terenach nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat-10%,

c) na niniejszych terenach nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat-1%,

d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na dzień sporządzenia planu miejscowego nie opracowano audytu krajobrazowego;

9) **<u>szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych:</u>**

a) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,

b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 45^0-130^0,

c) minimalna powierzchnia działki gruntu – 1 500,0 m^2;

10) **<u>szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:</u>**

a) w granicach terenów Up2 i Up3 zobrazowano oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, dla której wyznaczono pas terenu ochrony funkcyjnej o szerokości 15,0 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii), w obszarze którego ustala się: zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, zakaz wprowadzenia nasadzeń roślinności, których naturalna wysokość może przekroczyć 3,0 m, nakaz przycinania drzew i krzewów, zakaz wprowadzenia nasypów i hałd;

b) teren Up4, stosownie do oznaczeń na rysunku planu, położony jest w strefie ochrony sanitarnej „150 m” od granic cmentarza ZC1, gdzie obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu stosownie do przepisów odrębnych;

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) obsługa komunikacyjna – z terenu dróg publicznych KDGP, KDG, KDZ, KDL i KDD, z terenu dróg wewnętrznych KDW i poprzez tereny przyległe na zasadach określonych w przepisach prawa przy uwzględnieniu zarządcy drogi,

b) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej lub ujęcie własne, w strefach sanitarnych "50 m" i "150 m" od granicy cmentarza ustala się nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody do celów technologicznych lub jako awaryjne źródła zaopatrzenia w wodę,

c) odprowadzanie ścieków komunalnych i bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznych,

e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych;

- z dachów budynków oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów o powierzchni do 0,1 ha – powierzchniowo w terenie lub wody opadowe i roztopowe zagospodarować w obrębie działki stosownie do przepisów odrębnych lub do sieci kanalizacji deszczowej,
- z powierzchni utwardzonych i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha – do odbiorników lub do sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi, wody opadowe zagospodarować w obrębie własne działki;
- dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej,
- dopuszcza się urządzanie zbiorników, systemów retencyjnych, oczek wodnych lub zastosowanie innych obiektów i urządzeń,
- dopuszcza się możliwość realizacji wspólnych rozwiązań w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi dla więcej niż jednej działki,

f) zaopatrzenie w energię cieplną – ze źródeł indywidualnych z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych lub z sieci gazowej,

g) w zakresie zaopatrzenia w gaz – ze źródeł indywidualnych lub z sieci gazowej,

h) gospodarka odpadami – zgodnie z odrębnymi przepisami prawa,

i) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej,

j) sposób lokalizacji infrastruktury technicznej – ustala się budowę i prowadzenie głównych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi danego terenu, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą z pasem drogowym drogi publicznej lub wewnętrznej a nieprzekraczalną linią zabudowy, w pasie drogowym przyległej drogi publicznej lub wewnętrznej, niniejsza zasada nie dotyczy lokalizacji przyłączy do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej, przydomowych oczyszczalni ścieków i szczelnych zbiorników bezodpływowych,

k) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW;

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

13) **stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**

- 30%;

14) **minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej:**

a) 1 500,0 m^2,

b) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu literami i cyframi **US1, US2 i US3** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- tereny zabudowy usług sportu i rekreacji;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) typ zabudowy – wolnostojąca,

b) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji,

c) lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z przepisami prawa przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu miejscowego,

e) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się przebudowę, remont, rozbudowę lub rozbiórkę, prowadzenie innych robót budowlanych, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) niniejsze tereny położone poza powierzchniowymi obszarami objętymi prawnymi ochrony przyrody,

b) na niniejszych terenach nie występują punktowe formy ochrony przyrody,

c) niniejsze tereny położone są w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 216 Sandr Kurpie, gdzie obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania terenów stosowanie do przepisów odrębnych,

d) niniejsze tereny położone są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska,

e) ustala się wkomponowanie zabudowy w zieleń wysoką i ograniczenie wycinki zadrzewień i zakrzewień,

f) dla niniejszych terenów obowiązują dopuszczalne normy hałasu w środowisko jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, stosownie do przepisów odrębnych,

g) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej,

h) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) należy dążyć do ograniczania nawierzchni szczelnych, poprzez stosowanie do zagospodarowania powierzchni terenu materiałów i technologii ograniczających odpływ wody,

k) nakaz wytwarzania energii cieplnej w oparciu o urządzenia indywidualne z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych lub z sieci gazowej,

4) **zasady kształtowania krajobrazu:**

a) nakaz realizacji nowej zabudowy wkomponowanej w istniejący krajobraz oraz nawiązywanie do cech architektury regionalnej oraz realizacji współczesnych w zakresie gabarytów i formy,

b) nakazuje się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z zasadą: elementy naziemne i nadziemne infrastruktury realizować jako elementy harmonijnie wkomponowane w zagospodarowanie terenu i zabudowę;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) na niniejszych terenach nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty ujęte w ewidencji zabytków i nieruchome zabytki archeologiczne (stanowiska archeologiczne),

b) w granicach planu wyznacza się ochronę części południowo-zachodniej wsi – centrum rozciągające się wzdłuż ulic Rynek i Warszawskiej, między ul. Konopnickiej na zachodzie i rzeką na wschodzie w zakresie kształtowania zabudowy w układzie historycznym;

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**

a) niniejsze tereny ustala się jako ogólnodostępną przestrzeń publiczną,

b) zakaz umieszczania szyldów oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,

c) wysokość ogrodzeń od strony dróg nie wyższa niż 1,6 m,

d) zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych na całej długości granicy działki budowlanej;

7) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) w ramach przeznaczenia terenu ustala się realizację zabudowy z zakresu usług sportu i rekreacji,

b) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,

h) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,

i) geometria dachu – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 8^0, dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30^0 do 45^0,

j) materiał i kolorystyka pokrycia dachowego – dachówka lub blachodachówka w kolorze czerwieni, brązu i ich odcieniach,

k) gabaryty obiektów: maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usług sportu i rekreacji – 25,0 m,

l) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1 miejsca do parkowania na 50 m^2 powierzchni obiektów usług sportu i rekreacji,
- miejsca do parkowania należy lokalizować, jako utwardzone lub nieutwardzone,
- dopuszcza się realizację parkingów naziemnych bez formy zabudowy kubaturowej,
- dla zabudowy usług sportu i rekreacji miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

a) na niniejszych terenach nie występują tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych,

b) na niniejszych terenach nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat-10%, gdzie obowiązują sposoby zagospodarowania i zasady ochrony stosownie do przepisów odrębnych,

c) w terenach US1 i US2 występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat-1%, gdzie obowiązują sposoby zagospodarowania i zasady ochrony stosownie do przepisów odrębnych,

d) dla terenów US1 i US2, położonych w obszarach szczególnego powodzią, ustala się wykonanie planowanej infrastruktury technicznej odpornej na działanie wód wezbraniowych,

e) dla terenów US1 i US2, położonych w obszarach szczególnego powodzią, ustala się zakaz podwyższania terenu,

f) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na dzień sporządzenia planu miejscowego nie opracowano audytu krajobrazowego;

9) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych:**

a) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,

b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 45^0-130^0,

c) minimalna powierzchnia działki gruntu – 1 500,0 m^2;

10) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- w granicach terenów US1 i US2 zobrazowano oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, dla której wyznaczono pas terenu ochrony funkcyjnej o szerokości 15,0 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii), w obszarze którego ustala się: zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, zakaz wprowadzenia nasadzeń roślinności, których naturalna wysokość może przekroczyć 3,0 m, nakaz przycinania drzew i krzewów, zakaz wprowadzenia nasypów i hałd;

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) obsługa komunikacyjna – z terenu dróg publicznych KDG, KDL i KDD, z terenu dróg wewnętrznych KDW i poprzez tereny przyległe na zasadach określonych w przepisach prawa przy uwzględnieniu zarządcy drogi,

b) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej lub ujęcie własne, dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody do celów technologicznych lub jako awaryjne źródła zaopatrzenia w wodę,

c) odprowadzanie ścieków komunalnych i bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznych,

e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych;

- z dachów budynków oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów o powierzchni do 0,1 ha – powierzchniowo w terenie lub wody opadowe i roztopowe zagospodarować w obrębie działki stosownie do przepisów odrębnych lub do sieci kanalizacji deszczowej,

- z powierzchni utwardzonych i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha – do odbiorników lub do sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi, wody opadowe zagospodarować w obrębie własne działki;

- dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej,

- dopuszcza się urządzanie zbiorników, systemów retencyjnych, oczek wodnych lub zastosowanie innych obiektów i urządzeń,

- dopuszcza się możliwość realizacji wspólnych rozwiązań w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi dla więcej niż jednej działki,

f) zaopatrzenie w energię cieplną – ze źródeł indywidualnych z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych lub z sieci gazowej,

g) w zakresie zaopatrzenia w gaz – ze źródeł indywidualnych lub z sieci gazowej,

h) gospodarka odpadami – zgodnie z odrębnymi przepisami prawa,

i) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej,

j) sposób lokalizacji infrastruktury technicznej – ustala się budowę i prowadzenie głównych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi danego terenu, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą z pasem drogowym drogi publicznej lub wewnętrznej a nieprzekraczalną linią zabudowy, w pasie drogowym przyległej drogi publicznej lub wewnętrznej, niniejsza zasada nie dotyczy lokalizacji przyłączy do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej, przydomowych oczyszczalni ścieków i szczelnych zbiorników bezodpływowych,

k) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW;

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

13) **stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**

- 30%;

14) **minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej:**

a) 1 500,0 m^2,

b) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu literami i cyframi **P/U1, P/U2, P/U3, P/U4, P/U5, P/U6, P/U7, P/U8 i P/U9** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) tereny zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej,

b) funkcje zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej mogą występować łącznie lub rozdzielnie;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) typ zabudowy – wolnostojąca,

b) lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z przepisami prawa przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu miejscowego,

d) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się przebudowę, remont, rozbudowę lub rozbiórkę, prowadzenie innych robót budowlanych, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) teren P/U4 położony jest w obszarach objętych powierzchniowymi formami ochrony przyrody – obszar Natura 2000 Puszcza Piska PLB 280008, w których obowiązują zasady ochrony, użytkowania i zagospodarowania terenów stosownie do przepisów odrębnych, stosownie do przepisów odrębnych ustala się zakaz realizacji działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000,

b) na niniejszych terenach nie występują punktowe formy ochrony przyrody,

c) niniejsze tereny położone są w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 216 Sandr Kurpie, gdzie obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania terenów stosowanie do przepisów odrębnych,

d) niniejsze tereny położone są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska,

e) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej,

f) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi,

w szczególności zagrożenie wystąpienia awarii,

g) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) w stosunku do rowów melioracyjnych ustala się:

- obowiązek ochrony, utrzymania i konserwacji istniejących rowów melioracyjnych, z możliwością ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy, w tym przykrycia, skanalizowania lub zmiany przebiegu, w sposób zapewniający swobodny przepływ wód, stosownie do przepisów prawa,
- zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od korony istniejących rowów melioracyjnych
- zakaz realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 3,0 m od korony istniejących rowów melioracyjnych,
- zakaz wprowadzania odpadów, ścieków i innych zanieczyszczeń do rowów,
- dopuszcza się wykorzystanie rowów, jako odbiorników wód opadowych i roztopowych;

i) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) należy dążyć do ograniczania nawierzchni szczelnych, poprzez stosowanie do zagospodarowania powierzchni terenu materiałów i technologii ograniczających odpływ wody,

k) nakaz wytwarzania energii cieplnej w oparciu o urządzenia indywidualne z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych lub z sieci gazowej,

l) w celu zapewnienia odpowiedniej ochrony ludzi przed niekorzystnym wpływem szkodliwości i uciążliwości środowiskowych, ustala się na styku terenów P/U wprowadzenie zieleni izolacyjnej o szerokości minimalnej wynoszącej 10 m,

m) w stosunku do prowadzonej działalności usługowej ustala się nakaz zastosowania rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych gwarantujących brak emisji oddziaływań mogących pogarszać higieniczne zdrowotne warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich, a w szczególności lokali z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,

4) **zasady kształtowania krajobrazu:**

- w zakresie zasad umieszczania szyldów oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych: zakazuje się sytuowania więcej niż jednego szyldu dla działalności prowadzonej w budynku zabytkowym lub usytuowanym w otoczeniu obiektu zabytkowego bądź w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego, w sąsiedztwie dróg krajowych zakazuje się stosowania szyldów o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło, z wykorzystaniem projekcji świetlnych i elementów ruchomych, emitujących światło o zmiennym natężeniu, w szczególności ekranów LED i LCD, zakazuje się sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, nie będących szyldem na obiektach budowlanych i ogrodzeniach, za wyjątkiem jednego nośnika dla jednej działalności, o ile nie jest usytuowany na obiekcie zabytkowym;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) na niniejszych terenach nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków i obiekty ujęte w ewidencji zabytków,

b) w terenie P/U5 występuje nieruchomy zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne) oznaczone symbolem AZP 30-69/13, w stosunku, do którego obowiązują zasady zagospodarowania, użytkowania i ochrony stosownie do przepisów odrębnych,

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**

- na niniejszych terenach nie wyznacza się przestrzeni publicznej;

7) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) w ramach przeznaczenia terenu ustala się realizację zabudowy budynków produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych, z możliwością łączenia wymienionych funkcji obiektów,

b) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna intensywność zabudowy – 2,8,

f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

h) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,

i) geometria dachu – dowolna,

j) materiał i kolorystyka pokrycia dachowego – dowolny,

k) gabaryty obiektów:

- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku produkcyjnego, składowego, magazynowego i usługowego – 40,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku garażowego, gospodarczego i garażowo-gospodarczego – 6,0 m,

l) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1 miejsce do parkowania na 50 m^2 powierzchni obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych lub usługowych,
- miejsca do parkowania należy lokalizować, jako utwardzone lub nieutwardzone,
- dopuszcza się realizację parkingów naziemnych bez formy zabudowy kubaturowej, parkingów w budynkach garażowych lub garażowo-gospodarczych, dopuszcza się realizację budynku garażowego lub garażowo-gospodarczego w bryle budynku produkcyjnego, składowego, magazynowego lub usługowego,
- dla zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) **<u>granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:</u>**

a) na niniejszych terenach nie występują tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych,

b) na niniejszych terenach nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat-10%,

c) na niniejszych terenach nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat-1%,

d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na dzień sporządzenia planu miejscowego nie opracowano audytu krajobrazowego;

9) **<u>szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych:</u>**

a) minimalna szerokość frontu działki – 40,0 m,

b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 45^0-130^0,

c) minimalna powierzchnia działki gruntu – 2 000 m^2;

10) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- w granicach terenów P/U3, P/U4 i P/U5 zobrazowano oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, dla której wyznaczono pas terenu ochrony funkcyjnej o szerokości 15,0 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii), w obszarze którego ustala się: zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, zakaz wprowadzenia nasadzeń roślinności, których naturalna wysokość może przekroczyć 3,0 m, nakaz przycinania drzew i krzewów, zakaz wprowadzenia nasypów i hałd;

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) obsługa komunikacyjna – z terenu dróg publicznych KDG, KDZ, KDL i KDD, z terenu dróg wewnętrznych KDW i poprzez tereny przyległe na zasadach określonych w przepisach prawa przy uwzględnieniu zarządcy drogi,

b) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej lub ujęcie własne, dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody do celów technologicznych lub jako awaryjne źródła zaopatrzenia w wodę,

c) odprowadzanie ścieków komunalnych i bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) odprowadzanie ścieków przemysłowych – do sieci kanalizacji sanitarnej przy zachowaniu minimalnej średnicy sieci na poziomie 160 mm po uprzednim oczyszczeniu w stopniu przewidzianym przepisami odrębnymi,

e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznych,

f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych;

- z dachów budynków oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów o powierzchni do 0,1 ha – powierzchniowo w terenie lub wody opadowe i roztopowe zagospodarować w obrębie działki stosownie do przepisów odrębnych lub do sieci kanalizacji deszczowej,
- z powierzchni utwardzonych i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha – do odbiorników lub do sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi, wody opadowe zagospodarować w obrębie własne działki;
- dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej,
- dopuszcza się urządzanie zbiorników, systemów retencyjnych, oczek wodnych lub zastosowanie innych obiektów i urządzeń,
- dopuszcza się możliwość realizacji wspólnych rozwiązań w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi dla więcej niż jednej działki,

g) zaopatrzenie w energię cieplną – ze źródeł indywidualnych z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych lub z sieci gazowej,

h) w zakresie zaopatrzenia w gaz – ze źródeł indywidualnych lub z sieci gazowej,

i) gospodarka odpadami – zgodnie z odrębnymi przepisami prawa,

j) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej,

k) sposób lokalizacji infrastruktury technicznej – ustala się budowę i prowadzenie głównych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi danego terenu, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą z pasem drogowym drogi publicznej lub wewnętrznej a nieprzekraczalną linią zabudowy, w pasie drogowym przyległej drogi publicznej lub wewnętrznej, niniejsza zasada nie dotyczy lokalizacji przyłączy do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej, przydomowych oczyszczalni ścieków i szczelnych zbiorników bezodpływowych,

l) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW;

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

13) **stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**

- 30%;

14) **minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej:**

a) 2 000 m^2,

b) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu literami i cyframi **RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RM7, RM8, RM9, RM10, RM11, RM12, RM13, RM14, RM15, RM16 i RM17** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) typ zabudowy – wolnostojąca,

b) lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z przepisami prawa przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu miejscowego,

d) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się przebudowę, remont, rozbudowę lub rozbiórkę, prowadzenie innych robót budowlanych, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) niniejsze tereny położone są poza powierzchniowymi formami ochrony przyrody,

b) na niniejszych terenach nie występują punktowe formy ochrony przyrody,

c) niniejsze tereny położone są w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 216 Sandr Kurpie, gdzie obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania terenów stosowanie do przepisów odrębnych,

d) niniejsze tereny położone są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska,

e) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej,

f) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) w stosunku do rowów melioracyjnych ustala się:

- obowiązek ochrony, utrzymania i konserwacji istniejących rowów melioracyjnych, z możliwością ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy, w tym przykrycia, skanalizowania lub zmiany przebiegu, w sposób zapewniający swobodny przepływ wód, stosownie do przepisów prawa,
- zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od korony istniejących rowów melioracyjnych
- zakaz realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 3,0 m od korony istniejących rowów melioracyjnych,
- zakaz wprowadzania odpadów, ścieków i innych zanieczyszczeń do rowów,
- dopuszcza się wykorzystanie rowów, jako odbiorników wód opadowych i roztopowych;

h) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) należy dążyć do ograniczania nawierzchni szczelnych, poprzez stosowanie do zagospodarowania powierzchni terenu materiałów i technologii ograniczających odpływ wody,

j) nakaz wytwarzania energii cieplnej w oparciu o urządzenia indywidualne z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych lub z sieci gazowej;

4) **zasady kształtowania krajobrazu:**

- w sąsiedztwie dróg krajowych zakaz umieszczania szyldów oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) ma niniejszych terenach nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków i obiekty ujęte w ewidencji zabytków;

b) w terenie RM7 występuje nieruchomy zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne) oznaczone symbolem AZP 30-69/13, w stosunku, do którego obowiązują zasady zagospodarowania, użytkowania i ochrony stosownie do przepisów odrębnych,

c) w terenie RM15 (ul. Mazurska 11), RM7 (ul. Łąkowa 1), RM9 (ul. Warszawska 11, 13 i 15), RM11 (ul. Warszawska 25) zlokalizowane są obiekty, dla których ustanawia się ochronę w niniejszym planie miejscowym i w stosunku do których ustala się następujące nakazy, zakazu, dopuszczenia i ograniczenia:

- za wartości tychże obiektów przyjmuje się bryłę, gabaryty, wystrój elewacji, układ i rodzaj stolarki otworowej, kształt i pokrycie dachu,
- w odniesieniu do tychże obiektów należy stosować ochronę jak dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, stosownie do przepisów odrębnych,
- dachy tychże obiektów winny być wykonane z dachówki ceramicznej w kolorze czerwieni,

d) w granicach planu wyznacza się ochronę części południowo-zachodniej wsi – centrum rozciągające się wzdłuż ulic Rynek i Warszawskiej, między ul. Konopnickiej na zachodzie i rzeką na wschodzie w zakresie kształtowania zabudowy w układzie historycznym,

e) w granicach planu wyznacza się ochronę części północno-wschodniej, wsi ulicówki z przyległymi parcelami wzdłuż ulic Juranda, Kętrzyńskiego i Późnego w zakresie kształtowania zabudowy w układzie historycznym;

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**

- na niniejszych terenach nie wyznacza się przestrzeni publicznej;

7) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych i inwentarskich,

b) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,4,

f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

h) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,

i) geometria dachu – dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30^0 do 45^0,

j) materiał i kolorystyka pokrycia dachowego – dachówka i blachodachówka w kolorze czerwieni, brązu i ich odcieniach,

k) gabaryty obiektów:

- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej – 15,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku inwentarskiego – 20,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku garażowego, gospodarczego i garażowo-gospodarczego – 6,0 m,

l) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej,
- miejsca do parkowania należy lokalizować, jako utwardzone lub nieutwardzone,
- dopuszcza się realizację parkingów naziemnych bez formy zabudowy kubaturowej, parkingów w budynkach garażowych lub garażowo-gospodarczych, dopuszcza się realizację budynku garażowego lub garażowo-gospodarczego w bryle budynku mieszkalnego,
- miejsca do parkowania przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określenia;

8) **<u>granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:</u>**

a) na niniejszych terenach nie występują tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych,

b) na niniejszych terenach nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat-10%,

c) na niniejszych terenach nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat-1%,

d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na dzień sporządzenia planu miejscowego nie opracowano audytu krajobrazowego;

9) **<u>szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych:</u>**

- nie występuje potrzeba określenia;

10) **<u>szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:</u>**

a) w granicach terenów RM1, RM11 i RM8 zobrazowano oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, dla której wyznaczono pas terenu ochrony funkcyjnej o szerokości 15,0 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii), w obszarze którego ustala się: zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, zakaz wprowadzenia nasadzeń roślinności, których naturalna wysokość może przekroczyć 3,0 m, nakaz przycinania drzew i krzewów, zakaz wprowadzenia nasypów i hałd,

b) teren RM7 położony jest w pasie terenu ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, w obszarze którego ustala się: zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, zakaz wprowadzenia nasadzeń roślinności, których naturalna wysokość może przekroczyć 3,0 m, nakaz przycinania drzew i krzewów, zakaz wprowadzenia nasypów i hałd

c) teren RM13, stosownie do oznaczeń na rysunku planu, położony jest w strefie ochrony sanitarnej „50 m" od granic cmentarza ZC1, gdzie obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu stosownie do przepisów odrębnych,

d) teren RM13, stosownie do oznaczeń na rysunku planu, położony jest w strefie ochrony sanitarnej „150 m” od granic cmentarza ZC1, gdzie obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu stosownie do przepisów odrębnych;

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) obsługa komunikacyjna – z terenu dróg publicznych KDG, KDZ, KDL i KDD, z terenu dróg wewnętrznych KDW i poprzez tereny przyległe na zasadach określonych w przepisach prawa przy uwzględnieniu zarządcy drogi,

b) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej lub ujęcie własne, w strefach sanitarnych "50 m" i "150 m" od granicy cmentarza ustala się nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody do celów technologicznych lub jako awaryjne źródła zaopatrzenia w wodę,

c) odprowadzanie ścieków komunalnych i bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) w zakresie odprowadzenia ścieków gospodarczych związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, hodowlanego i ogrodniczego – na płyty obornikowe i do zbiornika na gnojówkę i następnie wywóz stosownie do przepisów odrębnych, dopuszcza się wykorzystanie ścieków gospodarczych związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, hodowlanego i ogrodniczego jako nawozy,

e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznych,

f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych;

- z dachów budynków oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów o powierzchni do 0,1 ha – powierzchniowo w terenie lub wody opadowe i roztopowe zagospodarować w obrębie działki stosownie do przepisów odrębnych lub do sieci kanalizacji deszczowej,
- z powierzchni utwardzonych i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha – do odbiorników lub do sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi, wody opadowe zagospodarować w obrębie własne działki;
- dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej,
- dopuszcza się urządzanie zbiorników, systemów retencyjnych, oczek wodnych lub zastosowanie innych obiektów i urządzeń,
- dopuszcza się możliwość realizacji wspólnych rozwiązań w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi dla więcej niż jednej działki,

g) zaopatrzenie w energię cieplną – ze źródeł indywidualnych z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych lub z sieci gazowej,

h) w zakresie zaopatrzenia w gaz – ze źródeł indywidualnych lub z sieci gazowej,

i) gospodarka odpadami – zgodnie z odrębnymi przepisami prawa,

j) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej,

k) sposób lokalizacji infrastruktury technicznej – ustala się budowę i prowadzenie głównych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi danego terenu, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą z pasem drogowym drogi publicznej lub wewnętrznej a nieprzekraczalną linią zabudowy, w pasie drogowym przyległej drogi publicznej lub wewnętrznej, niniejsza zasada nie dotyczy lokalizacji przyłączy do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej, przydomowych oczyszczalni ścieków i szczelnych zbiorników bezodpływowych,

l) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW;

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

13) **stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**

- 30%.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu literami i cyframi **R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, R17 i R18** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- tereny rolnicze;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- ustala się tylko i wyłącznie użytkowanie rolnicze w zakresie upraw rolnych bez zabudowy kubaturowej w formie budynków;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) tereny R1, R2 i R3 położone są w obszarach objętych powierzchniowymi formami ochrony przyrody – obszar Natura 2000 Puszcza Piska PLB 280008, w których obowiązują zasady ochrony, użytkowania i zagospodarowania terenów stosownie do przepisów odrębnych, stosownie do przepisów odrębnych ustala się zakaz realizacji działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000,

b) na niniejszych terenach nie występują punktowe formy ochrony przyrody,

c) niniejsze tereny położone są w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 216 Sandr Kurpie, gdzie obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania terenów stosowanie do przepisów odrębnych,

d) niniejsze tereny położone są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska,

e) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej,

f) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) w stosunku do rowów melioracyjnych ustala się:

- obowiązek ochrony, utrzymania i konserwacji istniejących rowów melioracyjnych, z możliwością ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy, w tym przykrycia, skanalizowania lub zmiany przebiegu, w sposób zapewniający swobodny przepływ wód, stosownie do przepisów prawa,
- zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od korony istniejących rowów melioracyjnych
- zakaz realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 3,0 m od korony istniejących rowów melioracyjnych,
- zakaz wprowadzania odpadów, ścieków i innych zanieczyszczeń do rowów,
- dopuszcza się wykorzystanie rowów, jako odbiorników wód opadowych i roztopowych;

h) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) należy dążyć do ograniczania nawierzchni szczelnych, poprzez stosowanie do zagospodarowania powierzchni terenu materiałów i technologii ograniczających odpływ wody;

4) **zasady kształtowania krajobrazu:**

- w sąsiedztwie dróg krajowych zakaz umieszczania szyldów oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) na niniejszych terenach nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków i obiekty ujęte w ewidencji zabytków,

b) w terenie R8 występuje nieruchomy zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne) oznaczone symbolem AZP 30-69/14, w stosunku, do którego obowiązują zasady zagospodarowania, użytkowania i ochrony stosownie do przepisów odrębnych,

c) w terenie R1 występuje nieruchomy zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne) oznaczone symbolem AZP 30-69/13, w stosunku, do którego obowiązują zasady zagospodarowania, użytkowania i ochrony stosownie do przepisów odrębnych;

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**

- w terenach R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15 i R16 nie wyznacza się przestrzeni publicznej;

7) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- maksymalna wysokość zabudowy dla infrastruktury technicznej – 12,0 m;

8) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

a) na nieniejszych terenach nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych,

b) w terenach R2, R3, R7 i R8 występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat-10%, gdzie obowiązują sposoby zagospodarowania i zasady ochrony stosownie do przepisów odrębnych,

c) w terenach R2, R3, R7 i R8 występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat-1%, gdzie obowiązują sposoby zagospodarowania i zasady ochrony stosownie do przepisów odrębnych,

d) ustala się zakaz nasadzeń drzew i krzewów w terenach R2, R3, R7 i R8,

e) dla terenów R2, R3, R7 i R8, położonych w obszarach szczególnego powodzią, ustala się wykonanie planowanej infrastruktury technicznej odpornej na działanie wód wezbraniowych,

f) dla terenów R2, R3, R7 i R8, położonych w obszarach szczególnego powodzią, ustala się zakaz podwyższania terenu,

g) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na dzień sporządzenia planu miejscowego nie opracowano audytu krajobrazowego;

9) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych:**

- nie występuje potrzeba określenia;

10) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- w granicach terenów R1, R2, R3, R4, R7, R6, R8 i R12 zobrazowano oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, dla której wyznaczono pas terenu ochrony funkcyjnej o szerokości 15,0 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii), w obszarze, którego ustala się: zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, zakaz wprowadzenia nasadzeń roślinności, których naturalna wysokość może przekroczyć 3,0 m, nakaz przycinania drzew i krzewów;

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) obsługa komunikacyjna – z terenu dróg publicznych KDGP, KDG, KDZ, KDL i KDD, z terenu dróg wewnętrznych KDW i poprzez tereny przyległe na zasadach określonych w przepisach prawa przy uwzględnieniu zarządcy drogi,

b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych;

- dopuszcza się urządzanie zbiorników i systemów retencyjnych oraz oczek wodnych,

- dopuszcza się możliwość realizacji wspólnych rozwiązań w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi dla więcej niż jednej działki,

c) gospodarka odpadami – zgodnie z odrębnymi przepisami prawa,

d) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu przepisów odrębnych w zakresie ochrony gruntów rolnych;

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

13) **stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**

- 5%.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu literami i cyframi **KDGP1, KDGP2 i KDGP3** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- tereny dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyśpieszonego;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- nie występuje potrzeba określenia;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) tereny KDGP1 i KDGP3 położone są w obszarach objętych powierzchniowymi formami ochrony przyrody – obszar Natura 2000 Puszcza Piska PLB 280008, w których obowiązują zasady ochrony, użytkowania i zagospodarowania terenów stosownie do przepisów odrębnych, stosownie do przepisów odrębnych ustala się zakaz realizacji działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000,

b) na niniejszych terenach nie występują punktowe formy ochrony przyrody,

c) niniejsze tereny położone są w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 216 Sandr Kurpie, gdzie obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania terenów stosowanie do przepisów odrębnych,

d) niniejsze tereny położone są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska,

e) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej i elementów komunikacji,

f) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) w stosunku do rowów melioracyjnych ustala się:

- obowiązek ochrony, utrzymania i konserwacji istniejących rowów melioracyjnych, z możliwością ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy, w tym przykrycia, skanalizowania lub zmiany przebiegu, w sposób zapewniający swobodny przepływ wód, stosownie do przepisów prawa,
- zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od korony istniejących rowów melioracyjnych,
- zakaz realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 3,0 m od korony istniejących rowów melioracyjnych,
- zakaz wprowadzania odpadów, ścieków i innych zanieczyszczeń do rowów,
- dopuszcza się wykorzystanie rowów, jako odbiorników wód opadowych i roztopowych;

h) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) należy dążyć do ograniczania nawierzchni szczelnych, poprzez stosowanie do zagospodarowania powierzchni terenu materiałów i technologii ograniczających odpływ wody;

4) **zasady kształtowania krajobrazu:**

- nakazuje się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z zasadą: elementy naziemne i nadziemne infrastruktury realizować, jako elementy harmonijnie wkomponowane w zagospodarowanie terenu i zabudowę sąsiednią;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- na niniejszych terenach nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków i obiekty ujęte w ewidencji zabytków i nieruchome zabytki archeologiczne;

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**

a) niniejsze tereny ustala się jako ogólnodostępną przestrzeń publiczną,

b) zakaz umieszczania szyldów oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,

c) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, ciągów rowerowych lub ciągów pieszo – rowerowych na zasadach określonych w przepisach prawa,

d) dopuszcza się realizację parkingów;

7) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

b) szerokość ciągów pieszych, ciągów pieszo – rowerowych, ciągów rowerowych stosownie do przepisów prawa,

c) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej – 12,0 m;

8) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

a) na niniejszych terenach nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych,

b) na niniejszych terenach nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat-10%,

c) na niniejszych terenach nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat-1%,

d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na dzień sporządzenia planu miejscowego nie opracowano audytu krajobrazowego;

9) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych:**

- nie występuje potrzeba określenia;

10) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- nie występuje potrzeba określenia;

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych;

- z dachów budynków oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów o powierzchni do 0,1 ha – powierzchniowo w terenie lub wody opadowe i roztopowe zagospodarować w obrębie działki stosownie do przepisów odrębnych lub do sieci kanalizacji deszczowej,

- z powierzchni utwardzonych i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha – do odbiorników lub do sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi, wody opadowe zagospodarować w obrębie własne działki;
- dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej,
- dopuszcza się urządzanie zbiorników, systemów retencyjnych, oczek wodnych lub zastosowanie innych obiektów i urządzeń,
- dopuszcza się możliwość realizacji wspólnych rozwiązań w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi dla więcej niż jednej działki,

b) gospodarka odpadami – zgodnie z odrębnymi przepisami odrębnymi,

c) w liniach rozgraniczających, dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej związanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego,

d) sposób lokalizacji infrastruktury technicznej – w liniach rozgraniczających drogi;

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

13) **stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**

- 5%.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu literami i cyframi **KDG1, KDG2 i KDG3** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- tereny dróg publicznych klasy drogi głównej;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- nie występuje potrzeba określenia;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) niniejsze tereny położone są poza obszarami objętymi powierzchniowymi formami ochrony przyrody,

b) na niniejszych terenach nie występują punktowe formy ochrony przyrody,

c) niniejsze tereny położone są w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 216 Sandr Kurpie, gdzie obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania terenów stosowanie do przepisów odrębnych,

d) niniejsze tereny położone są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska,

e) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej i elementów komunikacji,

f) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) w stosunku do rowów melioracyjnych ustala się:

- obowiązek ochrony, utrzymania i konserwacji istniejących rowów melioracyjnych, z możliwością ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy, w tym przykrycia, skanalizowania lub zmiany przebiegu, w sposób zapewniający swobodny przepływ wód, stosownie do przepisów prawa,
- zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od korony istniejących rowów melioracyjnych,
- zakaz realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 3,0 m od korony istniejących rowów melioracyjnych,
- zakaz wprowadzania odpadów, ścieków i innych zanieczyszczeń do rowów,

- dopuszcza się wykorzystanie rowów, jako odbiorników wód opadowych i roztopowych;

h) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) należy dążyć do ograniczania nawierzchni szczelnych, poprzez stosowanie do zagospodarowania powierzchni terenu materiałów i technologii ograniczających odpływ wody;

4) **zasady kształtowania krajobrazu:**

- nakazuje się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z zasadą: elementy naziemne i nadziemne infrastruktury realizować, jako elementy harmonijnie wkomponowane w zagospodarowanie terenu i zabudowę sąsiednią;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- na niniejszych terenach nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków i obiekty ujęte w ewidencji zabytków i nieruchome zabytki archeologiczne;

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**

a) niniejsze tereny ustala się jako ogólnodostępną przestrzeń publiczną,

b) zakaz umieszczania szyldów oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,

c) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, ciągów rowerowych lub ciągów pieszo – rowerowych na zasadach określonych w przepisach prawa,

d) dopuszcza się realizację parkingów;

7) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

b) szerokość ciągów pieszych, ciągów pieszo – rowerowych, ciągów rowerowych stosownie do przepisów prawa,

c) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej – 12,0 m;

8) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

a) na niniejszych terenach nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych,

b) w terenach KDG1, KDG2 występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat-10%, gdzie obowiązują sposoby zagospodarowania i zasady ochrony stosownie do przepisów odrębnych,

c) w terenach KDG1 i KDG2 występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat-1%, gdzie obowiązują sposoby zagospodarowania i zasady ochrony stosownie do przepisów odrębnych,

d) dla terenów KDG1 i KDG2, położonych w obszarach szczególnego powodzią, ustala się wykonanie planowanej infrastruktury technicznej odpornej na działanie wód wezbraniowych,

e) dla terenów KDG1 i KDG2, położonych w obszarach szczególnego powodzią, ustala się zakaz podwyższania terenu,

f) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na dzień sporządzenia planu miejscowego nie opracowano audytu krajobrazowego;

9) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych:**

- nie występuje potrzeba określenia;

10) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- w granicach terenów KDG1, KDG2 i KDG3 zobrazowano oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, dla której wyznaczono pas terenu ochrony funkcyjnej o szerokości 15,0 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii), w obszarze, którego ustala się: zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, zakaz wprowadzenia nasadzeń roślinności, których naturalna wysokość może przekroczyć 3,0 m, nakaz przycinania drzew i krzewów;

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych;

- z dachów budynków oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów o powierzchni do 0,1 ha – powierzchniowo w terenie lub wody opadowe i roztopowe zagospodarować w obrębie działki stosownie do przepisów odrębnych lub do sieci kanalizacji deszczowej,
- z powierzchni utwardzonych i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha – do odbiorników lub do sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi, wody opadowe zagospodarować w obrębie własne działki;
- dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej,
- dopuszcza się urządzanie zbiorników, systemów retencyjnych, oczek wodnych lub zastosowanie innych obiektów i urządzeń,
- dopuszcza się możliwość realizacji wspólnych rozwiązań w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi dla więcej niż jednej działki,

b) gospodarka odpadami – zgodnie z odrębnymi przepisami odrębnymi,

c) w liniach rozgraniczających dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej związanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego,

d) sposób lokalizacji infrastruktury technicznej – w liniach rozgraniczających drogi;

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

13) **stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**

- 5%.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu literami i cyframi **KDZ1, KDZ2, KDZ3 i KDZ4** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- nie występuje potrzeba określenia;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) niniejsze tereny położone są poza obszarami objętymi powierzchniowymi formami ochrony przyrody,

b) na niniejszych terenach nie występują punktowe formy ochrony przyrody,

c) niniejsze tereny położone są w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 216 Sandr Kurpie, gdzie obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania terenów stosowanie do przepisów odrębnych,

d) niniejsze tereny położone są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska,

e) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej i elementów komunikacji,

f) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) w stosunku do rowów melioracyjnych ustala się:

- obowiązek ochrony, utrzymania i konserwacji istniejących rowów melioracyjnych, z możliwością ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy, w tym przykrycia, skanalizowania lub zmiany przebiegu, w sposób zapewniający swobodny przepływ wód, stosownie do przepisów prawa,
- zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od korony istniejących rowów melioracyjnych,
- zakaz realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 3,0 m od korony istniejących rowów melioracyjnych,
- zakaz wprowadzania odpadów, ścieków i innych zanieczyszczeń do rowów,
- dopuszcza się wykorzystanie rowów, jako odbiorników wód opadowych i roztopowych;

h) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) należy dążyć do ograniczania nawierzchni szczelnych, poprzez stosowanie do zagospodarowania powierzchni terenu materiałów i technologii ograniczających odpływ wody;

4) **zasady kształtowania krajobrazu:**

- nakazuje się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z zasadą: elementy naziemne i nadziemne infrastruktury realizować jako elementy harmonijnie wkomponowane w zagospodarowanie terenu i zabudowę sąsiednią;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- na niniejszych terenach nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków i obiekty ujęte w ewidencji zabytków i nieruchome zabytki archeologiczne;

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**

a) niniejsze tereny ustala się jako ogólnodostępną przestrzeń publiczną,

b) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, ciągów rowerowych lub ciągów pieszo – rowerowych na zasadach określonych w przepisach prawa,

c) dopuszcza się realizację parkingów;

7) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

b) szerokość ciągów pieszych, ciągów pieszo – rowerowych, ciągów rowerowych stosownie do przepisów prawa,

c) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej – 12,0 m;

8) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

a) na niniejszych terenach nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych,

b) na niniejszych terenach nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat-10%,

c) na niniejszych terenach nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat-1%,

d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na dzień sporządzenia planu miejscowego nie opracowano audytu krajobrazowego;

9) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych:**

- nie występuje potrzeba określenia;

10) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) w granicach terenu KDZ4 zobrazowano oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, dla której wyznaczono pas terenu ochrony funkcyjnej o szerokości 15,0 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii), w obszarze, którego ustala się: zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, zakaz wprowadzenia nasadzeń roślinności, których naturalna wysokość może przekroczyć 3,0 m, nakaz przycinania drzew i krzewów;

b) terenu KDZ2 położony jest w pasie terenu ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, w obszarze, którego ustala się: zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, zakaz wprowadzenia nasadzeń roślinności, których naturalna wysokość może przekroczyć 3,0 m, nakaz przycinania drzew i krzewów;

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych;

- z dachów budynków oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów o powierzchni do 0,1 ha – powierzchniowo w terenie lub wody opadowe i roztopowe zagospodarować w obrębie działki stosownie do przepisów odrębnych lub do sieci kanalizacji deszczowej,

- z powierzchni utwardzonych i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha – do odbiorników lub do sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi, wody opadowe zagospodarować w obrębie własne działki;

- dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej,

- dopuszcza się urządzanie zbiorników, systemów retencyjnych, oczek wodnych lub zastosowanie innych obiektów i urządzeń,

- dopuszcza się możliwość realizacji wspólnych rozwiązań w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi dla więcej niż jednej działki,

b) gospodarka odpadami – zgodnie z odrębnymi przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej,

d) sposób lokalizacji infrastruktury technicznej – w liniach rozgraniczających drogi;

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

13) **stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**

- 5%.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu literami i cyframi **KDL1, KDL2, KDL3, KDL4 i KDL5** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- nie występuje potrzeba określenia;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) niniejsze tereny położone są poza obszarami objętymi powierzchniowymi formami ochrony przyrody,

b) na niniejszych terenach nie występują punktowe formy ochrony przyrody,

c) niniejsze tereny położone są w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 216 Sandr Kurpie, gdzie obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania terenów stosowanie do przepisów odrębnych,

d) niniejsze tereny położone są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska,

e) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej i elementów komunikacji,

f) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) w stosunku do rowów melioracyjnych ustala się:

- obowiązek ochrony, utrzymania i konserwacji istniejących rowów melioracyjnych, z możliwością ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy, w tym przykrycia, skanalizowania lub zmiany przebiegu, w sposób zapewniający swobodny przepływ wód, stosownie do przepisów prawa,
- zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od korony istniejących rowów melioracyjnych,
- zakaz realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 3,0 m od korony istniejących rowów melioracyjnych,
- zakaz wprowadzania odpadów, ścieków i innych zanieczyszczeń do rowów,
- dopuszcza się wykorzystanie rowów, jako odbiorników wód opadowych i roztopowych;

h) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) należy dążyć do ograniczania nawierzchni szczelnych, poprzez stosowanie do zagospodarowania powierzchni terenu materiałów i technologii ograniczających odpływ wody;

4) **zasady kształtowania krajobrazu:**

- nakazuje się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z zasadą: elementy naziemne i nadziemne infrastruktury realizować jako elementy harmonijnie wkomponowane w zagospodarowanie terenu i zabudowę sąsiednią;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- na niniejszych terenach nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków i obiekty ujęte w ewidencji zabytków i nieruchome zabytki archeologiczne;

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**

a) niniejsze tereny ustala się jako ogólnodostępną przestrzeń publiczną,

b) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, ciągów rowerowych lub ciągów pieszo – rowerowych na zasadach określonych w przepisach prawa,

c) dopuszcza się realizację parkingów;

7) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

b) szerokość ciągów pieszych, ciągów pieszo – rowerowych, ciągów rowerowych stosownie do przepisów prawa,

c) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej – 12,0 m;

8) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

a) na niniejszych terenach nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych,

b) na niniejszych terenach nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat-10%,

c) na niniejszych terenach nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat-1%,

d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na dzień sporządzenia planu miejscowego nie opracowano audytu krajobrazowego;

9) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych:**

- nie występuje potrzeba określenia;

10) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) w granicach terenu KDL2, KDL4 i KDL5 zobrazowano oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, dla której wyznaczono pas terenu ochrony funkcyjnej o szerokości 15,0 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii), w obszarze którego ustala się: zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, zakaz wprowadzenia nasadzeń roślinności, których naturalna wysokość może przekroczyć 3,0 m, nakaz przycinania drzew i krzewów, zakaz wprowadzenia nasypów i hałd,

b) teren KDL2, stosownie do oznaczeń na rysunku planu, położony jest w strefie ochrony sanitarnej „50 m" od granic cmentarza ZC1, gdzie obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu stosownie do przepisów odrębnych,

c) teren KDL2 i KDL3, stosownie do oznaczeń na rysunku planu, położony jest w strefie ochrony sanitarnej „150 m" od granic cmentarza ZC1, gdzie obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu stosownie do przepisów odrębnych;

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych;

- z dachów budynków oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów o powierzchni do 0,1 ha – powierzchniowo w terenie lub wody opadowe i roztopowe zagospodarować w obrębie działki stosownie do przepisów odrębnych lub do sieci kanalizacji deszczowej,
- z powierzchni utwardzonych i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha – do odbiorników lub do sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi, wody opadowe zagospodarować w obrębie własne działki;
- dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej,
- dopuszcza się urządzanie zbiorników, systemów retencyjnych, oczek wodnych lub zastosowanie innych obiektów i urządzeń,
- dopuszcza się możliwość realizacji wspólnych rozwiązań w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi dla więcej niż jednej działki,

b) gospodarka odpadami – zgodnie z odrębnymi przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej,

d) sposób lokalizacji infrastruktury technicznej – w liniach rozgraniczających drogi;

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

13) **stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**

- 5%.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu literami i cyframi **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17, KDD18, KDD19, KDD20, KDD21, KDD22, KDD23, KDD24, KDD25, KDD26, KDD27 i KDD28** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- nie występuje potrzeba określenia;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) teren KDD6 położony jest w obszarach objętych powierzchniowymi formami ochrony przyrody – obszar Natura 2000 Puszcza Piska PLB 280008, w których obowiązują zasady ochrony, użytkowania i zagospodarowania terenów stosownie do przepisów odrębnych, stosownie do przepisów odrębnych ustala się zakaz realizacji działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000,

b) na niniejszych terenach nie występują punktowe formy ochrony przyrody,

c) niniejsze tereny położone są w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 216 Sandr Kurpie, gdzie obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania terenów stosowanie do przepisów odrębnych,

d) niniejsze tereny położone są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska,

e) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej i elementów komunikacji,

f) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) w stosunku do rowów melioracyjnych ustala się:

- obowiązek ochrony, utrzymania i konserwacji istniejących rowów melioracyjnych, z możliwością ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy, w tym przykrycia, skanalizowania lub zmiany przebiegu, w sposób zapewniający swobodny przepływ wód, stosownie do przepisów prawa,
- zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od korony istniejących rowów melioracyjnych,
- zakaz realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 3,0 m od korony istniejących rowów melioracyjnych,
- zakaz wprowadzania odpadów, ścieków i innych zanieczyszczeń do rowów,
- dopuszcza się wykorzystanie rowów, jako odbiorników wód opadowych i roztopowych;

h) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) należy dążyć do ograniczania nawierzchni szczelnych, poprzez stosowanie do zagospodarowania powierzchni terenu materiałów i technologii ograniczających odpływ wody;

4) **zasady kształtowania krajobrazu:**

- nakazuje się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z zasadą: elementy naziemne i nadziemne infrastruktury realizować jako elementy harmonijnie wkomponowane w zagospodarowanie terenu i zabudowę sąsiednią;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- na niniejszych terenach nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków i obiekty ujęte w ewidencji zabytków i nieruchome zabytki archeologiczne;

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**

a) niniejsze tereny ustala się jako ogólnodostępną przestrzeń publiczną,

b) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, ciągów rowerowych lub ciągów pieszo – rowerowych na zasadach określonych w przepisach prawa,

c) dopuszcza się realizację parkingów;

7) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

b) szerokość ciągów pieszych, ciągów pieszo – rowerowych, ciągów rowerowych stosownie do przepisów prawa,

c) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej – 12,0 m;

8) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

a) na niniejszych terenach nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych,

b) w terenach KDD26 i KDD27 występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat-10%, gdzie obowiązują sposoby zagospodarowania i zasady ochrony stosownie do przepisów odrębnych,

c) w terenach KDD26 i KDD27 występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat-1%, gdzie obowiązują sposoby zagospodarowania i zasady ochrony stosownie do przepisów odrębnych,

d) dla terenów KDD26 i KDD27, położonych w obszarach szczególnego powodzią, ustala się wykonanie planowanej infrastruktury technicznej odpornej na działanie wód wezbraniowych,

e) dla terenów KDD26 i KDD27, położonych w obszarach szczególnego powodzią, ustala się zakaz podwyższania terenu,

f) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na dzień sporządzenia planu miejscowego nie opracowano audytu krajobrazowego;

9) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych:**

- nie występuje potrzeba określenia;

10) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) w granicach terenu KDD6, KDD28, KDD23, KDD17, KDD15 i KDD5 zobrazowano oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, dla której wyznaczono pas terenu ochrony funkcyjnej o szerokości 15,0 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii), w obszarze którego ustala się: zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, zakaz wprowadzenia nasadzeń roślinności, których naturalna wysokość może przekroczyć 3,0 m, nakaz przycinania drzew i krzewów, zakaz wprowadzenia nasypów i hałd,

b) teren KDD24 położony jest w pasie terenu ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, w obszarze którego ustala się: zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, zakaz wprowadzenia nasadzeń roślinności, których naturalna wysokość może przekroczyć 3,0 m, nakaz przycinania drzew i krzewów, zakaz wprowadzenia nasypów i hałd,

c) tereny KDD5, KDD4 i KDD2, stosownie do oznaczeń na rysunku planu, położone są w strefie ochrony sanitarnej „50 m" od granic cmentarza ZC1, gdzie obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu stosownie do przepisów odrębnych,

d) tereny KDD1, KDD5, KDD4 i KDD2, stosownie do oznaczeń na rysunku planu, położone są w strefie ochrony sanitarnej „150 m" od granic cmentarza ZC1, gdzie obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu stosownie do przepisów odrębnych;

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych;

- z dachów budynków oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów o powierzchni do 0,1 ha – powierzchniowo w terenie lub wody opadowe i roztopowe zagospodarować w obrębie działki stosownie do przepisów odrębnych lub do sieci kanalizacji deszczowej,
- z powierzchni utwardzonych i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha – do odbiorników lub do sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi, wody opadowe zagospodarować w obrębie własne działki;
- dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej,
- dopuszcza się urządzanie zbiorników, systemów retencyjnych, oczek wodnych lub zastosowanie innych obiektów i urządzeń,
- dopuszcza się możliwość realizacji wspólnych rozwiązań w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi dla więcej niż jednej działki,

b) gospodarka odpadami – zgodnie z odrębnymi przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej,

d) sposób lokalizacji infrastruktury technicznej – w liniach rozgraniczających drogi;

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

13) **stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**

- 5%.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu literami i cyframi **KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDW14, KDW15, KDW16, KDW17, KDW18, KDW19, KDW20, KDW21, KDW22, KDW23, KDW24, KDW25, KDW26, KDW27, KDW28, KDW29, KDW30, KDW31, KDW32, KDW33, KDW34, KDW35, KDW36, KDW37, KDW38, KDW39, KDW40, KDW41, KDW42, KDW43, KDW44, KDW45, KDW46, KDW47, KDW48, KDW49, KDW50, KDW51, KDW52, KDW53, KDW54, KDW55, KDW56, KDW57, KDW58, KDW59, KDW60, KDW61, KDW62, KDW63, KDW64, KDW65, KDW66, KDW67, KDW68, KDW69, KDW70, KDW71 i KDW72** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- tereny dróg wewnętrznych;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- nie występuje potrzeba określenia;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) teren KDW56 położony jest w obszarach objętych powierzchniowymi formami ochrony przyrody – obszar Natura 2000 Puszcza Piska PLB 280008, w których obowiązują zasady ochrony, użytkowania i zagospodarowania terenów stosownie do przepisów odrębnych, stosownie do przepisów odrębnych ustala się zakaz realizacji działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000,

b) na niniejszych terenach nie występują punktowe formy ochrony przyrody,

c) niniejsze tereny położone są w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 216 Sandr Kurpie, gdzie obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania terenów stosowanie do przepisów odrębnych,

d) niniejsze tereny położone są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska,

e) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej i elementów komunikacji,

f) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) w stosunku do rowów melioracyjnych ustala się:

- obowiązek ochrony, utrzymania i konserwacji istniejących rowów melioracyjnych, z możliwością ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy, w tym przykrycia, skanalizowania lub zmiany przebiegu, w sposób zapewniający swobodny przepływ wód, stosownie do przepisów prawa,
- zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od korony istniejących rowów melioracyjnych,
- zakaz realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 3,0 m od korony istniejących rowów melioracyjnych,
- zakaz wprowadzania odpadów, ścieków i innych zanieczyszczeń do rowów,
- dopuszcza się wykorzystanie rowów, jako odbiorników wód opadowych i roztopowych;

h) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) należy dążyć do ograniczania nawierzchni szczelnych, poprzez stosowanie do zagospodarowania powierzchni terenu materiałów i technologii ograniczających odpływ wody;

4) **<u>zasady kształtowania krajobrazu:</u>**

a) nakazuje się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z zasadą: elementy naziemne i nadziemne infrastruktury realizować jako elementy harmonijnie wkomponowane w zagospodarowanie terenu i zabudowę sąsiednią,

b) zakaz umieszczania szyldów oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;

5) **<u>zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</u>**

- na niniejszych terenach nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków i obiekty ujęte w ewidencji zabytków i nieruchome zabytki archeologiczne;

6) **<u>wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:</u>**

- na niniejszych terenach nie wyznacza się przestrzeni publicznej;

7) **<u>zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</u>**

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

b) szerokość ciągów pieszych, ciągów pieszo – rowerowych, ciągów rowerowych stosownie do przepisów prawa,

c) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej – 12,0 m,

d) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, ciągów rowerowych lub ciągów pieszo – rowerowych na zasadach określonych w przepisach prawa,

e) dopuszcza się realizację parkingów;

8) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

a) na niniejszych terenach nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych,

b) w terenie KDW58 występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat-10%, gdzie obowiązują sposoby zagospodarowania i zasady ochrony stosownie do przepisów odrębnych,

c) w terenie KDW57 i KDW58 występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat-1%, gdzie obowiązują sposoby zagospodarowania i zasady ochrony stosownie do przepisów odrębnych,

d) dla terenu KDW57 i KDW58, położonego w obszarach szczególnego powodzią, ustala się wykonanie planowanej infrastruktury technicznej odpornej na działanie wód wezbraniowych,

e) dla terenu KDW57 i KDW58, położonego w obszarach szczególnego powodzią, ustala się zakaz podwyższania terenu,

f) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na dzień sporządzenia planu miejscowego nie opracowano audytu krajobrazowego;

9) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych:**

- nie występuje potrzeba określenia;

10) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) w granicach terenów KDW56, KDW55, KDW69, KDW57, KDW58, KDW59, KDW60, KDW62, KDW65, KDW49, KDW48, KDW50, KDW42, KDW44, KDW43, KDW21, KDW28, KDW24 zobrazowano oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, dla której wyznaczono pas terenu ochrony funkcyjnej o szerokości 15,0 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii), w obszarze, którego ustala się: zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, zakaz wprowadzenia nasadzeń roślinności, których naturalna wysokość może przekroczyć 3,0 m, nakaz przycinania drzew i krzewów,

b) teren KDW54 położony jest w pasie terenu ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, w obszarze, którego ustala się: zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, zakaz wprowadzenia nasadzeń roślinności, których naturalna wysokość może przekroczyć 3,0 m, nakaz przycinania drzew i krzewów,

c) tereny KDW13 i KDW15, stosownie do oznaczeń na rysunku planu, położone są w strefie ochrony sanitarnej „50 m” od granic cmentarza ZC1, gdzie obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu stosownie do przepisów odrębnych,

d) tereny KDW6, KDW11, KDW12, KDW13, KDW7, KDW19, KDW18, KDW14, KDW17 i KDW15, stosownie do oznaczeń na rysunku planu, położone są w strefie ochrony sanitarnej „150 m” od granic cmentarza ZC1, gdzie obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu stosownie do przepisów odrębnych;

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) ustala się połączenie dróg wewnętrznych KDW55, KDW69, KDW54 i KDW55 z drogą publiczną KDG2 zwykłym zjazdem, bez możliwości skrzyżowania,

b) ustala się połączenie drogi wewnętrznej KDW56 z drogą publiczną KDGP3 zwykłym zjazdem, bez możliwości skrzyżowania,

c) ustala się połączenie dróg wewnętrznych KDW57, KDW21, KDW24, KDW65 z drogą publiczną KDG3 zwykłym istniejącym zjazdem, bez możliwości skrzyżowania i budowy nowego zjazdu,

d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych;

- z dachów budynków oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów o powierzchni do 0,1 ha – powierzchniowo w terenie lub wody opadowe i roztopowe zagospodarować w obrębie działki stosownie do przepisów odrębnych lub do sieci kanalizacji deszczowej,
- z powierzchni utwardzonych i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha – do odbiorników lub do sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi, wody opadowe zagospodarować w obrębie własne działki;
- dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej,
- dopuszcza się urządzanie zbiorników, systemów retencyjnych, oczek wodnych lub zastosowanie innych obiektów i urządzeń,
- dopuszcza się możliwość realizacji wspólnych rozwiązań w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi dla więcej niż jednej działki,

e) gospodarka odpadami – zgodnie z odrębnymi przepisami odrębnymi,

f) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej,

g) sposób lokalizacji infrastruktury technicznej – w granicach liniach rozgraniczających drogi;

12) **<u>sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:</u>**

- nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

13) **<u>stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:</u>**

- 5%.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu literami i cyframi **KS1 i KS2** ustala się:

1) **<u>przeznaczenie terenu:</u>**

- tereny placów i parkingów publicznych;

2) **<u>zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</u>**

- ustala się zakaz realizacji zabudowy kubaturowej w postaci budynków;

3) **<u>zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:</u>**

a) niniejsze tereny położone są poza powierzchniowymi formami ochrony przyrody,

b) na niniejszych terenach nie występują punktowe formy ochrony przyrody,

c) niniejsze tereny położone są w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 216 Sandr Kurpie, gdzie obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania terenów stosowanie do przepisów odrębnych,

d) niniejsze tereny położone są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska,

e) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej i elementów komunikacji,

f) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) w stosunku do rowów melioracyjnych ustala się:

- obowiązek ochrony, utrzymania i konserwacji istniejących rowów melioracyjnych, z możliwością ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy, w tym przykrycia, skanalizowania lub zmiany przebiegu, w sposób zapewniający swobodny przepływ wód, stosownie do przepisów prawa,
- zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od korony istniejących rowów melioracyjnych,
- zakaz realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 3,0 m od korony istniejących rowów melioracyjnych,
- zakaz wprowadzania odpadów, ścieków i innych zanieczyszczeń do rowów,
- dopuszcza się wykorzystanie rowów, jako odbiorników wód opadowych i roztopowych;

h) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) należy dążyć do ograniczania nawierzchni szczelnych, poprzez stosowanie do zagospodarowania powierzchni terenu materiałów i technologii ograniczających odpływ wody;

4) **zasady kształtowania krajobrazu:**

- nakazuje się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z zasadą: elementy naziemne i nadziemne infrastruktury realizować jako elementy harmonijnie wkomponowane w zagospodarowanie terenu i zabudowę sąsiednią;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- na niniejszych terenach nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków i obiekty ujęte w ewidencji zabytków i nieruchome zabytki archeologiczne;

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**

a) niniejsze tereny ustala się jako ogólnodostępną przestrzeń publiczną,

b) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, ciągów rowerowych lub ciągów pieszo – rowerowych na zasadach określonych w przepisach prawa;

7) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej – 12,0 m;

8) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

a) na niniejszych terenach nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych,

b) na niniejszych terenach nie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat-10%,

c) na niniejszych terenach nie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat-1%,

d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na dzień sporządzenia planu miejscowego nie opracowano audytu krajobrazowego;

9) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- nie występuje potrzeba określenia;

10) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- nie występuje potrzeba określenia;

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) obsługa komunikacyjna – z terenów dróg publicznych KDGP, KDG i KDD na zasadach określonych w przepisach prawa przy uwzględnieniu zarządcy drogi,

b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych;

- z dachów budynków oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów o powierzchni do 0,1 ha – powierzchniowo w terenie lub wody opadowe i roztopowe zagospodarować w obrębie działki stosownie do przepisów odrębnych lub do sieci kanalizacji deszczowej,
- z powierzchni utwardzonych i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha – do odbiorników lub do sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi, wody opadowe zagospodarować w obrębie własne działki;
- dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej,
- dopuszcza się urządzanie zbiorników, systemów retencyjnych, oczek wodnych lub zastosowanie innych obiektów i urządzeń,
- dopuszcza się możliwość realizacji wspólnych rozwiązań w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi dla więcej niż jednej działki,

c) gospodarka odpadami – zgodnie z odrębnymi przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej,

e) sposób lokalizacji infrastruktury technicznej – w granicach linii rozgraniczających terenów KS1 i KS2;

12) **<u>sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:</u>**

- nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

13) **<u>stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:</u>**

- 5%.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu literą i cyfrą **W1** ustala się:

1) **<u>przeznaczenie terenu:</u>**

- teren infrastruktury technicznej – wodociągi;

2) **<u>zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</u>**

a) lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z przepisami prawa przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,

c) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się przebudowę, remont, rozbudowę lub rozbiórkę, prowadzenie innych robót budowlanych, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,

3) **<u>zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:</u>**

a) niniejszy teren położony jest poza powierzchniowymi obszarami objętymi prawnymi ochrony przyrody,

b) na niniejszym terenie nie występują punktowe formy ochrony przyrody,

c) niniejszy teren położony jest w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 216 Sandr Kurpie, gdzie obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania terenów stosowanie do przepisów odrębnych,

d) niniejszy teren położony jest w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska,

e) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej,

f) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) należy dążyć do ograniczania nawierzchni szczelnych, poprzez stosowanie do zagospodarowania powierzchni terenu materiałów i technologii ograniczających odpływ wody,

i) nakaz wytwarzania energii cieplnej w oparciu o urządzenia indywidualne z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych lub z sieci gazowej,

4) **zasady kształtowania krajobrazu:**

- nie występuje potrzeba określenia;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- w terenie W1 nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty ujęte w ewidencji zabytków, nieruchome zabytki archeologiczne oznaczone symbolem AZP;

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**

- w niniejszym terenie nie wyznacza się przestrzeni publicznej;

7) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1,

e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,

g) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,

h) geometria dachu – płaskie, dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45^0,

i) materiał i kolorystyka pokrycia dachowego – dowolna,

j) gabaryty obiektów:

- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów – 15,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku garażowego, gospodarczego i garażowo-gospodarczego – 6,0 m,

k) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1 miejsce do parkowania na 50 m^2 powierzchni obiektów infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów,
- miejsca do parkowania należy lokalizować, jako utwardzone lub nieutwardzone,
- dopuszcza się realizację parkingów naziemnych bez formy zabudowy kubaturowej, parkingów w budynkach garażowych lub garażowo-gospodarczych,
- nie występuje potrzeba określenia miejsc do parkowania przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

8) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

a) na niniejszym terenie nie występują tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych,

b) na niniejszym terenie nie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat-10%,

c) w niniejszym terenie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat-1%, gdzie obowiązują sposoby zagospodarowania i zasady ochrony stosownie do przepisów odrębnych,

d) dla terenu W1, położonego w obszarach szczególnego powodzią, ustala się wykonanie planowanej infrastruktury technicznej odpornej na działanie wód wezbraniowych,

e) dla terenu W1, położonego w obszarach szczególnego powodzią, ustala się zakaz podwyższania terenu,

f) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na dzień sporządzenia planu miejscowego nie opracowano audytu krajobrazowego,

g) niniejszy teren położony jest w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody, w której obowiązują zasady zagospodarowania stosownie do przepisów odrębnych;

9) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- nie występuje potrzeba określenia;

10) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- nie występuje potrzeba określenia;

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) obsługa komunikacyjna – z terenu dróg publicznych KDZ poprzez tereny przyległe na zasadach określonych w przepisach prawa przy uwzględnieniu zarządcy drogi;

b) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody do celów technologicznych lub jako awaryjne źródła zaopatrzenia w wodę,

c) odprowadzanie ścieków komunalnych i bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznych,

e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych;

- z dachów budynków oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów o powierzchni do 0,1 ha – powierzchniowo w terenie lub wody opadowe i roztopowe zagospodarować w obrębie działki stosownie do przepisów odrębnych lub do sieci kanalizacji deszczowej,

- z powierzchni utwardzonych i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha – do odbiorników lub do sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi,

- dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej,

f) zaopatrzenie w energię cieplną – ze źródeł indywidualnych z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych lub z sieci gazowej,

g) w zakresie zaopatrzenia w gaz – ze źródeł indywidualnych lub z sieci gazowej,

h) gospodarka odpadami – zgodnie z odrębnymi przepisami odrębnymi,

i) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej,

j) sposób lokalizacji infrastruktury technicznej – ustala się budowę i prowadzenie głównych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi danego terenu, w pasie przy linii rozgraniczającej z terenem sąsiednim, niniejsza zasada nie dotyczy lokalizacji przyłączy do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej, przydomowych oczyszczalni ścieków i szczelnych zbiorników bezodpływowych,

k) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW;

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

13) **stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**

- 10%;

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu literami i cyframi **K1, K2 i K3** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- ustala się zakaz realizacji zabudowy kubaturowej w postaci budynków;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) niniejsze tereny położone są poza powierzchniowymi obszarami objętymi prawnymi ochrony przyrody,

b) na niniejszych terenach nie występują punktowe formy ochrony przyrody,

c) niniejsze tereny położone są w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 216 Sandr Kurpie, gdzie obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania terenów stosowanie do przepisów odrębnych,

d) niniejsze tereny położone są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska,

e) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej,

f) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) należy dążyć do ograniczania nawierzchni szczelnych, poprzez stosowanie do zagospodarowania powierzchni terenu materiałów i technologii ograniczających odpływ wody,

i) w celu zapewnienia odpowiedniej ochrony ludzi przed niekorzystnym wpływem szkodliwości i uciążliwości środowiskowych, ustala się na styku terenów K1, K2 i K3 wprowadzenie zieleni izolacyjnej;

4) **zasady kształtowania krajobrazu:**

a) zakaz umieszczania szyldów, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,

b) wysokość ogrodzeń od strony dróg nie wyższa niż 1,6 m,

c) zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych na całej długości granicy działki budowlanej;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- na niniejszych terenach nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty ujęte w ewidencji zabytków oraz nieruchome zabytki archeologiczne;

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**

- na niniejszych terenach nie wyznacza się przestrzeni publicznej;

7) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- maksymalna wysokość infrastruktury technicznej – 12,0 m;

8) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego**

zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

a) na niniejszych terenach nie występują tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych,

b) w terenach K1 i K3 występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat-10%, gdzie obowiązują sposoby zagospodarowania i zasady ochrony stosownie do przepisów odrębnych,

c) w terenach K1 i K3 występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat-1%, gdzie obowiązują sposoby zagospodarowania i zasady ochrony stosownie do przepisów odrębnych,

d) dla terenów K1 i K3, położonych w obszarach szczególnego powodzią, ustala się wykonanie planowanej infrastruktury technicznej odpornej na działanie wód wezbraniowych,

e) dla terenów K1 i K3, położonych w obszarach szczególnego powodzią, ustala się zakaz podwyższania terenu,

f) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na dzień sporządzenia planu miejscowego nie opracowano audytu krajobrazowego;

9) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- nie występuje potrzeba określenia;

10) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- nie występuje potrzeba określenia:

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) obsługa komunikacyjna – z terenu dróg publicznych KDG, KDZ i KDD na zasadach określonych w przepisach prawa przy uwzględnieniu zarządcy drogi,

b) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,

c) odprowadzanie ścieków komunalnych i bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznych,

e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych;

- z dachów budynków oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów o powierzchni do 0,1 ha – powierzchniowo w terenie lub wody opadowe i roztopowe zagospodarować w obrębie działki stosownie do przepisów odrębnych lub do sieci kanalizacji deszczowej,

- z powierzchni utwardzonych i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha – do odbiorników lub do sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi, wody opadowe zagospodarować w obrębie własne działki;

- dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej,

- dopuszcza się urządzanie zbiorników, systemów retencyjnych, oczek wodnych lub zastosowanie innych obiektów i urządzeń,

- dopuszcza się możliwość realizacji wspólnych rozwiązań w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi dla więcej niż jednej działki,

f) gospodarka odpadami – zgodnie z odrębnymi przepisami odrębnymi,

g) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej,

h) sposób lokalizacji infrastruktury technicznej – ustala się budowę i prowadzenie głównych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi danego terenu, w pasie przy linii rozgraniczającej z terenem sąsiednim lub drogą publiczną, niniejsza zasada nie dotyczy lokalizacji przyłączy do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej, przydomowych oczyszczalni ścieków i szczelnych zbiorników bezodpływowych,

i) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW;

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

13) **stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**

- 10%;

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu literą i cyfrą **K/O1** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- teren infrastruktury technicznej – kanalizacja i gospodarowanie odpadami;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) typ zabudowy – wolnostojąca,

b) lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z przepisami prawa przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu miejscowego,

d) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się przebudowę, remont, rozbudowę lub rozbiórkę, prowadzenie innych robót budowlanych, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,

e) w celu zapewnienia odpowiedniej ochrony ludzi przed niekorzystnym wpływem szkodliwości i uciążliwości środowiskowych, ustala się na styku terenu K/O1 wprowadzenie zieleni izolacyjnej;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) niniejszy teren położony jest poza powierzchniowymi obszarami objętymi prawnymi ochrony przyrody,

b) na niniejszym terenie nie występują punktowe formy ochrony przyrody,

c) niniejszy teren położony jest w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 216 Sandr Kurpie, gdzie obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania terenów stosowanie do przepisów odrębnych,

d) niniejszy teren położony jest w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska,

e) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej,

f) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) należy dążyć do ograniczania nawierzchni szczelnych, poprzez stosowanie do zagospodarowania powierzchni terenu materiałów i technologii ograniczających odpływ wody,

4) **zasady kształtowania krajobrazu:**

- nie występuje potrzeba określenia;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- na niniejszym terenie nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty ujęte w ewidencji zabytków, nieruchome zabytki archeologiczne oznaczone symbolem AZP;

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**

- w terenie K/O1 nie wyznacza się przestrzeni publicznej;

7) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) w ramach przeznaczenia terenu ustala się realizację zabudowy infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji lub gospodarki odpadami związanej z realizacją zadań własnych gminy w zakresie usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych i bytowych i gospodarowania odpadami komunalnymi,

b) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,

h) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,

i) geometria dachu – dachy płaskie, jedno-, dwu- wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 5^0 do 45^0,

j) materiał i kolorystyka pokrycia dachowego – dowolna,

k) gabaryty obiektów:

- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku infrastruktury technicznej – 30,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku garażowego, gospodarczego i garażowo-gospodarczego – 6,0 m,

l) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1 miejsce do parkowania na 100 m^2 powierzchni obiektów z zakresu kanalizacji i gospodarowania odpadami,
- miejsca do parkowania należy lokalizować, jako utwardzone lub nieutwardzone,
- dopuszcza się realizację parkingów naziemnych bez formy zabudowy kubaturowej, parkingów w budynkach garażowych lub garażowo-gospodarczych,
- nie występuje potrzeba określenia miejsc do parkowania przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

8) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

a) na niniejszym terenie nie występują tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych,

b) na niniejszym terenie nie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat-10%,

c) na niniejszym terenie K/O1 nie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat-1%,

d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na dzień sporządzenia planu miejscowego nie opracowano audytu krajobrazowego;

9) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- nie występuje potrzeba określenia;

10) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- nie występuje potrzeba określenia:

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) obsługa komunikacyjna – z terenu dróg wewnętrznych KDW,

b) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,

c) odprowadzanie ścieków komunalnych i bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznych,

e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych;

- z dachów budynków oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów o powierzchni do 0,1 ha – powierzchniowo w terenie lub wody opadowe i roztopowe zagospodarować w obrębie działki stosownie do przepisów odrębnych lub do sieci kanalizacji deszczowej,

- z powierzchni utwardzonych i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha – do odbiorników lub do sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi, wody opadowe zagospodarować w obrębie własne działki;

- dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej,

- dopuszcza się urządzanie zbiorników, systemów retencyjnych, oczek wodnych lub zastosowanie innych obiektów i urządzeń,

- dopuszcza się możliwość realizacji wspólnych rozwiązań w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi dla więcej niż jednej działki,

f) gospodarka odpadami – zgodnie z odrębnymi przepisami odrębnymi,

g) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej,

l) sposób lokalizacji infrastruktury technicznej – ustala się budowę i prowadzenie głównych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi danego terenu, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą z pasem drogowym drogi publicznej lub wewnętrznej a nieprzekraczalną linią zabudowy, w pasie drogowym przyległej drogi publicznej lub wewnętrznej, niniejsza zasada nie dotyczy lokalizacji przyłączy do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej, przydomowych oczyszczalni ścieków i szczelnych zbiorników bezodpływowych,

m) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW;,

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

13) **stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**

- 10%;

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu literą i cyfrą **O1** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- teren infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) typ zabudowy – wolnostojąca,

b) lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z przepisami prawa przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu miejscowego,

d) w celu zapewnienia odpowiedniej ochrony ludzi przed niekorzystnym wpływem szkodliwości i uciążliwości środowiskowych, ustala się na styku terenu O1 wprowadzenie zieleni izolacyjnej;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) niniejszy teren położony jest poza powierzchniowymi obszarami objętymi prawnymi ochrony przyrody,

b) na niniejszym terenie nie występują punktowe formy ochrony przyrody,

c) niniejszy teren położony jest w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 216 Sandr Kurpie, gdzie obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania terenów stosowanie do przepisów odrębnych,

d) niniejszy teren położony jest w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska,

e) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej,

f) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) należy dążyć do ograniczania nawierzchni szczelnych, poprzez stosowanie do zagospodarowania powierzchni terenu materiałów i technologii ograniczających odpływ wody,

4) **zasady kształtowania krajobrazu:**

- nie występuje potrzeba określenia;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- na niniejszym terenie nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty ujęte w ewidencji zabytków, nieruchome zabytki archeologiczne oznaczone symbolem AZP;

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**

- na niniejszym terenie nie wyznacza się przestrzeni publicznej;

7) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) w ramach przeznaczenia terenu ustala się realizację zabudowy infrastruktury technicznej związanej z gospodarką odpadami,

b) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,

h) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,

i) geometria dachu – dachy płaskie, jedno-, dwu- wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 5^0 do 45^0,

j) materiał i kolorystyka pokrycia dachowego – dowolna,

k) gabaryty obiektów:

- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku infrastruktury technicznej – 30,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku garażowego, gospodarczego i garażowo-gospodarczego – 6,0 m,

l) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1 miejsce do parkowania na 100 m^2 powierzchni obiektów z zakresu gospodarowania odpadami,
- miejsca do parkowania należy lokalizować, jako utwardzone lub nieutwardzone,
- dopuszcza się realizację parkingów naziemnych bez formy zabudowy kubaturowej, parkingów w budynkach garażowych lub garażowo-gospodarczych,
- nie występuje potrzeba określenia miejsc do parkowania przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

8) **<u>granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:</u>**

a) na niniejszym terenie nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych,

b) na niniejszym terenie nie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat-10%,

c) na niniejszym terenie nie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat-1%,

d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na dzień sporządzenia planu miejscowego nie opracowano audytu krajobrazowego;

9) **<u>szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:</u>**

- nie występuje potrzeba określenia;

10) **<u>szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:</u>**

- nie występuje potrzeba określenia:

11) **<u>zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:</u>**

a) obsługa komunikacyjna – z terenu dróg wewnętrznych KDW,

b) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,

c) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych – do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznych,

e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych;

- z dachów budynków oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów o powierzchni do 0,1 ha – powierzchniowo w terenie lub wody opadowe i roztopowe zagospodarować w obrębie działki stosownie do przepisów odrębnych lub do sieci kanalizacji deszczowej,

- z powierzchni utwardzonych i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha – do odbiorników lub do sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi, wody opadowe zagospodarować w obrębie własne działki;
- dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej,
- dopuszcza się urządzanie zbiorników, systemów retencyjnych, oczek wodnych lub zastosowanie innych obiektów i urządzeń,
- dopuszcza się możliwość realizacji wspólnych rozwiązań w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi dla więcej niż jednej działki,

f) gospodarka odpadami – zgodnie z odrębnymi przepisami odrębnymi,

g) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej,

n) sposób lokalizacji infrastruktury technicznej – ustala się budowę i prowadzenie głównych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi danego terenu, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą z pasem drogowym drogi publicznej lub wewnętrznej a nieprzekraczalną linią zabudowy, w pasie drogowym przyległej drogi publicznej lub wewnętrznej, niniejsza zasada nie dotyczy lokalizacji przyłączy do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej, przydomowych oczyszczalni ścieków i szczelnych zbiorników bezodpływowych,

o) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW;,

12) **<u>sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:</u>**

- nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

13) **<u>stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:</u>**

- 10%;

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu literą i cyfrą **T1** ustala się:

1) **<u>przeznaczenie terenu:</u>**

- teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja;

2) **<u>zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</u>**

a) lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,

b) w celu zapewnienia odpowiedniej ochrony ludzi przed niekorzystnym wpływem szkodliwości i uciążliwości środowiskowych, ustala się na styku terenu T1 wprowadzenie zieleni izolacyjnej;

3) **<u>zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:</u>**

a) niniejszy teren położony jest poza powierzchniowymi obszarami objętymi prawnymi ochrony przyrody,

b) na niniejszym terenie nie występują punktowe formy ochrony przyrody,

c) niniejszy teren położony jest w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 216 Sandr Kurpie, gdzie obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania terenów stosowanie do przepisów odrębnych,

d) niniejszy teren położony jest w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska,

e) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej,

4) **<u>zasady kształtowania krajobrazu:</u>**

- nie występuje potrzeba określenia;

5) **<u>zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</u>**

- na niniejszym terenie nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty ujęte w ewidencji zabytków, nieruchome zabytki archeologiczne;

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**

- na niniejszym terenie nie wyznacza się przestrzeni publicznej;

7) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) w ramach przeznaczenia terenu ustala się realizację zabudowy infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,

g) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m;

8) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

a) na niniejszym terenie nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych,

b) na niniejszym terenie nie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat-10%,

c) na niniejszym terenie nie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat-1%,

d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na dzień sporządzenia planu miejscowego nie opracowano audytu krajobrazowego;

9) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- nie występuje potrzeba określenia;

10) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- w granicach terenu T1 zobrazowano oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, dla której wyznaczono pas terenu ochrony funkcyjnej o szerokości 15,0 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii), w obszarze, którego ustala się: zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, zakaz wprowadzenia nasadzeń roślinności, których naturalna wysokość może przekroczyć 3,0 m, nakaz przycinania drzew i krzewów;

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) obsługa komunikacyjna – z terenu dróg wewnętrznych KDW,

b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznych,

c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych;

- z dachów budynków oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów o powierzchni do 0,1 ha – powierzchniowo w terenie lub wody opadowe i roztopowe zagospodarować w obrębie działki stosownie do przepisów odrębnych lub do sieci kanalizacji deszczowej,

- z powierzchni utwardzonych i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha – do odbiorników lub do sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi, wody opadowe zagospodarować w obrębie własne działki;

- dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej,

- dopuszcza się urządzanie zbiorników, systemów retencyjnych, oczek wodnych lub zastosowanie innych obiektów i urządzeń,
- dopuszcza się możliwość realizacji wspólnych rozwiązań w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi dla więcej niż jednej działki,

d) gospodarka odpadami – zgodnie z odrębnymi przepisami odrębnymi,

e) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej,

f) sposób lokalizacji infrastruktury technicznej – ustala się budowę i prowadzenie głównych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi danego terenu, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą z pasem drogowym drogi wewnętrznej a nieprzekraczalną linią zabudowy, w pasie drogowym przyległej drogi publicznej lub wewnętrznej, niniejsza zasada nie dotyczy lokalizacji przyłączy do sieci elektroenergetycznej, kanalizacji deszczowej,

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

13) **stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**

- 10%.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu literami i cyframi **ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7, ZL8, ZL9, ZL10, ZL11, ZL12, ZL13, ZL14, ZL15, ZL16, ZL17, ZL18, ZL19, ZL20, ZL21, ZL22, ZL23, ZL24, ZL25, ZL26, ZL27, ZL28, ZL29 i ZL30** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- lasy;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- ustala się tylko i wyłącznie użytkowanie leśne i zakaz realizacji zabudowy kubaturowej w postaci budynków i innych obiektów budowlanych;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) tereny ZL10 i ZL9 położone są w obszarach objętych powierzchniowymi formami ochrony przyrody – obszar Natura 2000 Puszcza Piska PLB 280008, w których obowiązują zasady ochrony, użytkowania i zagospodarowania terenów stosownie do przepisów odrębnych, stosownie do przepisów odrębnych ustala się zakaz realizacji działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000,

b) na niniejszych terenach nie występują punktowe formy ochrony przyrody,

c) niniejsze tereny położone są w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 216 Sandr Kurpie, gdzie obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania terenów stosowanie do przepisów odrębnych,

d) niniejsze tereny położone są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska,

e) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) **zasady kształtowania krajobrazu:**

- nie występuje potrzeba określenia;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- na niniejszych terenach nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków i obiekty ujęte w ewidencji zabytków i nieruchome zabytki archeologiczne;

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**

- na niniejszych terenach nie wyznacza się przestrzeni publicznej;

7) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- nie występuje potrzeba określenia;

8) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

a) na niniejszych terenach nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych,

b) w terenie ZL9 występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat-10%, gdzie obowiązują sposoby zagospodarowania i zasady ochrony stosownie do przepisów odrębnych,

c) w terenach ZL9 i ZL20 występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat-1%, gdzie obowiązują sposoby zagospodarowania i zasady ochrony stosownie do przepisów odrębnych,

d) dla terenów ZL9 i ZL20, położonych w obszarach szczególnego powodzią, ustala się zakaz podwyższania terenu,

e) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na dzień sporządzenia planu miejscowego nie opracowano audytu krajobrazowego;

9) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych:**

- nie występuje potrzeba określenia;

10) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) w terenie ZL22 i ZL28 zobrazowano oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, dla której wyznaczono pas terenu ochrony funkcyjnej o szerokości 15,0 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii), w obszarze, którego ustala się: zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, zakaz wprowadzenia nasadzeń roślinności, których naturalna wysokość może przekroczyć 3,0 m, nakaz przycinania drzew i krzewów,

b) teren ZL21 położony jest w pasie terenu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, w obszarze, którego ustala się: zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, zakaz wprowadzenia nasadzeń roślinności, których naturalna wysokość może przekroczyć 3,0 m, nakaz przycinania drzew i krzewów;

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) obsługa komunikacyjna – z terenu dróg publicznych KDG, KDZ, KDL i KDD, z terenu dróg wewnętrznych KDW oraz poprzez tereny przyległe na zasadach określonych w przepisach prawa przy uwzględnieniu zarządcy drogi,

b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo w terenie,

c) gospodarka odpadami – zgodnie z odrębnymi przepisami odrębnymi

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

13) **stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**

- 5%.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu literami i cyframi **Zn/ZP1, Zn/ZP2, Zn/ZP3, Zn/ZP4, Zn/ZP5, Zn/ZP6, Zn/ZP7, Zn/ZP8, Zn/ZP9, Zn/ZP10, Zn/ZP11, Zn/ZP12, Zn/ZP13, Zn/ZP14, Zn/ZP15, Zn/ZP16, Zn/ZP17, Zn/ZP18, Zn/ZP19 i Zn/ZP20** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- tereny zieleni naturalnej lub urządzonej;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) ustala się w realizację zieleni w formie parków, skwerów, trawników, skupisk drzew, krzewów, kwietników, zieleni przydrożnej, pnączy pełniących rolę ekologiczną, klimatyczną, ozdobną towarzyszącą zabudowie ogólnodostępną lub niedostępną stanowiącą własność prywatną,

b) w terenach Zn/ZP6, Zn/ZP7, Zn/ZP9, Zn/ZP10 i Zn/ZP11 dopuszcza się realizację zabudowy związanej z usługami cmentarnictwa i handlu związanego z funkcjonowaniem cmentarza;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) niniejsze tereny położone są poza powierzchniowymi formami ochrony przyrody,

b) na niniejszych terenach nie występują punktowe formy ochrony przyrody,

c) niniejsze tereny położone są w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 216 Sandr Kurpie, gdzie obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania terenów stosowanie do przepisów odrębnych,

d) niniejsze tereny położone są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska,

e) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) **zasady kształtowania krajobrazu:**

- nie występuje potrzeba określenia;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- na niniejszych terenach nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków i obiekty ujęte w ewidencji zabytków i nieruchome zabytki archeologiczne;

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**

a) niniejsze tereny ustala się jako przestrzeń publiczną,

b) w sąsiedztwie dróg krajowych zakaz umieszczania szyldów oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,

c) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, ciągów pieszych lub ciągów pieszo – rowerowych;

7) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) w terenach Zn/ZP6, Zn/ZP7, Zn/ZP9, Zn/ZP10 i Zn/ZP11 dopuszcza się realizację zabudowy związanej z usługami cmentarnictwa i handlu związanego z funkcjonowaniem cmentarza,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1,

e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,

g) maksymalna wysokość zabudowy budynków – 6,0 m,

h) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej – 12,0 m,

i) maksymalna wysokość zabudowy obiektów małej architektury – 3,0 m;

j) geometria dachu – dowolna,

k) materiał i kolorystyka pokrycia dachowego – dowolna,

n) gabaryty obiektów – maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 10,0 m,

l) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1 miejsce do parkowania na 50 m^2 powierzchni obiektów związanych z usługami cmentarnictwa i handlu związanego z funkcjonowaniem cmentarza,
- miejsca do parkowania należy lokalizować, jako utwardzone lub nieutwardzone,
- sposób realizacji – ustala się realizację parkingów naziemnych bez formy zabudowy kubaturowej,
- miejsca do parkowania przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

a) na niniejszych terenach nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych,

b) w terenie Zn/ZP17 występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat-10%, gdzie obowiązują sposoby zagospodarowania i zasady ochrony stosownie do przepisów odrębnych,

c) w terenie Zn/ZP17 występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat-1%, gdzie obowiązują sposoby zagospodarowania i zasady ochrony stosownie do przepisów odrębnych,

d) dla terenu Zn/ZP17, położonego w obszarach szczególnego powodzią, ustala się wykonanie planowanej infrastruktury technicznej odpornej na działanie wód wezbraniowych,

e) dla terenu Zn/ZP17, położonego w obszarach szczególnego powodzią, ustala się zakaz podwyższania terenu,

f) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na dzień sporządzenia planu miejscowego nie opracowano audytu krajobrazowego;

9) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- nie występuje potrzeba określenia;

10) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) tereny Zn/ZP6, Zn/ZP9, Zn/ZP11, Zn/ZP10 i Zn/ZP7, stosownie do oznaczeń na rysunku planu, położone są w strefie ochrony sanitarnej „50 m” od granic cmentarza ZC1, gdzie obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu stosownie do przepisów odrębnych,

b) tereny Zn/ZP8, Zn/ZP11, Zn/ZP6, Zn/ZP9, Zn/ZP10 i Zn/ZP7, stosownie do oznaczeń na rysunku planu, położone są w strefie ochrony sanitarnej „150 m” od granic cmentarza ZC1, gdzie obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu stosownie do przepisów odrębnych;

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) obsługa komunikacyjna – z terenu dróg publicznych KDGP, KDG, KDZ, KDL i KDD, z terenu dróg wewnętrznych KDW oraz poprzez tereny przyległe na zasadach określonych w przepisach prawa przy uwzględnieniu zarządcy drogi,

b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych;

- z dachów budynków oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów o powierzchni do 0,1 ha – powierzchniowo w terenie lub wody opadowe i roztopowe zagospodarować w obrębie działki stosownie do przepisów odrębnych lub do sieci kanalizacji deszczowej,

- z powierzchni utwardzonych i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha – do odbiorników lub do sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi, wody opadowe zagospodarować w obrębie własne działki;
- dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej,
- dopuszcza się urządzanie zbiorników, systemów retencyjnych, oczek wodnych lub zastosowanie innych obiektów i urządzeń,
- dopuszcza się możliwość realizacji wspólnych rozwiązań w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi dla więcej niż jednej działki,

c) gospodarka odpadami – zgodnie z odrębnymi przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej,

e) sposób lokalizacji infrastruktury technicznej – w liniach rozgraniczających terenu,

f) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW;

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

13) **stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**

- 5%.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu literą i cyfrą **ZC1** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- teren cmentarza;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) ustala się realizację powierzchni grzebalnych, zgodnie z przepisami prawa w tym zakresie,

b) ustala się realizację elementów organizacji przestrzeni cmentarza i komunikacji wewnętrznej w postaci alejek pieszych,

c) utrzymanie i zagospodarowanie cmentarza należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie,

d) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) niniejszy teren położony jest poza powierzchniowymi formami ochrony przyrody,

b) na niniejszym terenie nie występują punktowe formy ochrony przyrody,

c) niniejszy teren położony jest w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 216 Sandr Kurpie, gdzie obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania terenów stosowanie do przepisów odrębnych,

d) niniejszy teren położony jest w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska,

e) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) **zasady kształtowania krajobrazu:**

- nie występuje potrzeba określenia;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) na niniejszym terenie (działka ewidencyjna nr 468/1 – cmentarz wraz z bramą cmentarną) występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, w stosunku, do których obowiązują następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia:

- obowiązują zasady zagospodarowania i użytkowania stosownie do przepisów prawa w tym zakresie,
- obowiązuje ochrona zabytkowej struktury architektoniczno – przestrzennej, historycznego krajobrazu kulturowego z widokami na historyczne ośrodki wiejskie, z dominantami w postaci historycznej zieleni, sposobu zabudowy i zależności przestrzennych, występujących pomiędzy poszczególnymi częściami składowymi zabudowy,
- zakaz dokonywania zmian mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowych,

b) na niniejszym terenie nie występują nieruchome zabytki archeologiczne,

c) na niniejszym terenie nie występują obiekty i obszary ujęte w ewidencji zabytków;

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**

- nie występuje potrzeba określenia;

7) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej – 12,0 m,

b) maksymalna wysokość zabudowy obiektów małej architektury – 3,0 m;

8) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

a) na niniejszym terenie nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych,

b) na niniejszym terenie nie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat-10%,

c) na niniejszym terenie nie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat-1%,

d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na dzień sporządzenia planu miejscowego nie opracowano audytu krajobrazowego;

9) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- nie występuje potrzeba określenia;

10) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- nie występuje potrzeba określenia;

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) obsługa komunikacyjna – z terenu dróg publicznych KDL i KDD na zasadach określonych w przepisach prawa przy uwzględnieniu zarządcy drogi,

b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo w terenie lub zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki stosownie do przepisów odrębnych,

c) gospodarka odpadami – zgodnie z odrębnymi przepisami odrębnymi,

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

13) **stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**

- 5%.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu literą i cyfrą **WS1** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- nie występuje potrzeba określenia;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) niniejszy teren położony jest w obszarach objętych powierzchniowymi formami ochrony przyrody – obszar Natura 2000 Puszcza Piska PLB 280008, w których obowiązują zasady ochrony, użytkowania i zagospodarowania terenów stosownie do przepisów odrębnych, stosownie do przepisów odrębnych ustala się zakaz realizacji działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000,

b) na niniejszym terenie nie występują punktowe formy ochrony przyrody,

c) niniejszy teren położony jest w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 216 Sandr Kurpie, gdzie obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania terenów stosowanie do przepisów odrębnych,

d) niniejszy teren położony jest w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska;

4) **zasady kształtowania krajobrazu:**

- nie występuje potrzeba określenia;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- na niniejszym terenie nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, obszary i obiekty ujęte w ewidencji zabytków i nieruchome zabytki archeologiczne;

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**

- nie występuje potrzeba określenia;

7) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- nie występuje potrzeba określenia;

8) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

a) na niniejszym terenie nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych,

b) na niniejszym terenie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat-10%, gdzie obowiązują sposoby zagospodarowania i zasady ochrony stosownie do przepisów odrębnych,

c) na niniejszym terenie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat-1%, gdzie obowiązują sposoby zagospodarowania i zasady ochrony stosownie do przepisów odrębnych,

d) dla terenu WS1, położonego w obszarach szczególnego powodzią, ustala się wykonanie planowanej infrastruktury technicznej odpornej na działanie wód wezbraniowych,

e) dla terenu WS1, położonego w obszarach szczególnego powodzią, ustala się zakaz podwyższania terenu,

f) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na dzień sporządzenia planu miejscowego nie opracowano audytu krajobrazowego;

9) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych:**

- nie występuje potrzeba określenia;

10) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- w granicy niniejszego terenu zobrazowano oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, dla której wyznaczono pas terenu ochrony funkcyjnej o szerokości 15,0 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii), w obszarze, którego ustala się: zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, zakaz wprowadzenia nasadzeń roślinności, których naturalna wysokość może przekroczyć 3,0 m, nakaz przycinania drzew i krzewów,

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) obsługa komunikacyjna – z terenu dróg publicznych KDG i KDD, z terenów dróg wewnętrznych KDW oraz poprzez tereny przyległe na zasadach określonych w przepisach prawa przy uwzględnieniu zarządcy drogi,

b) gospodarka odpadami – zgodnie z odrębnymi przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, w tym urządzeń hydrotechnicznych i urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej;

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

13) **stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**

- 5%.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rozogi.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Romuald Kaczmarczyk

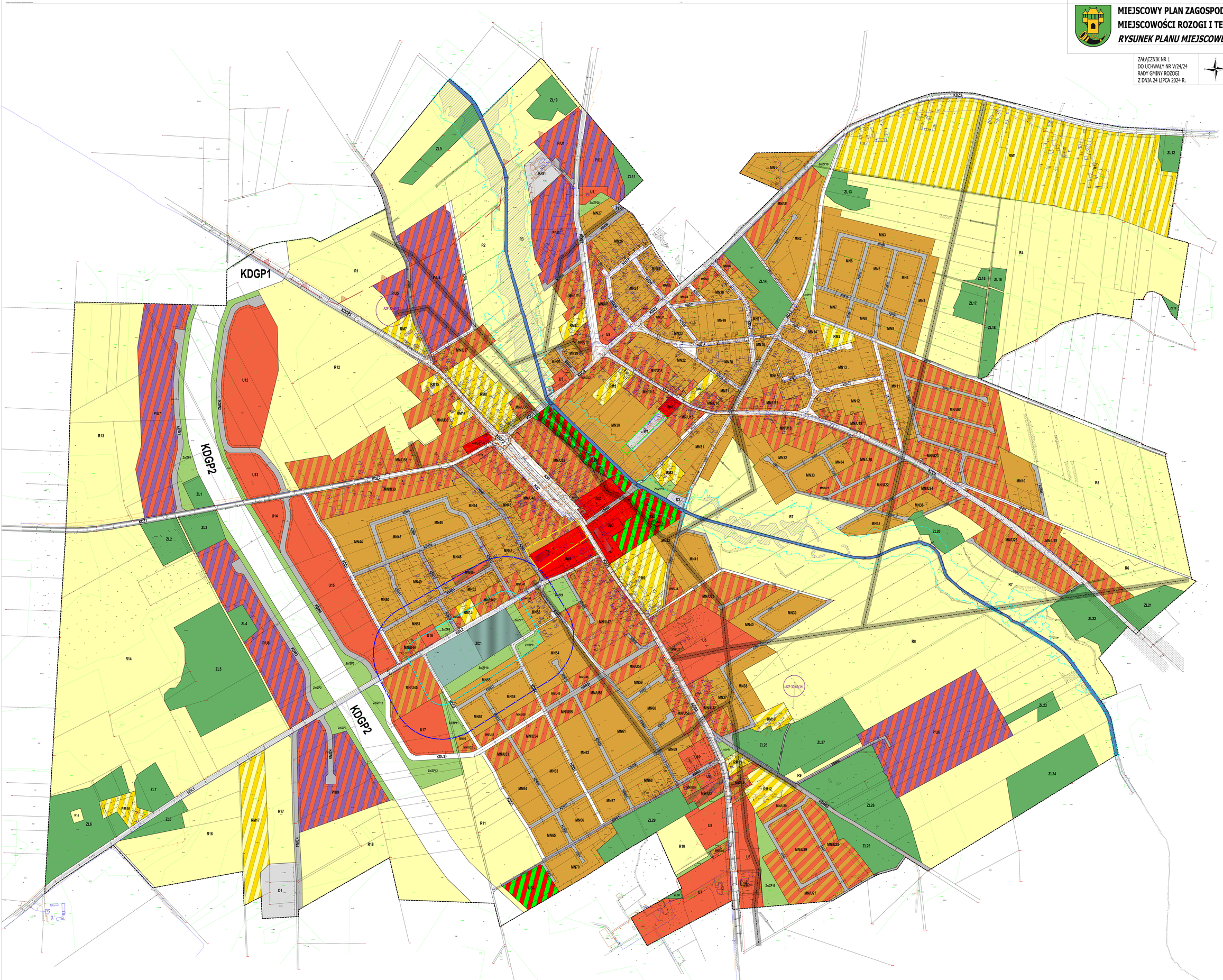
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI ROZOGI I TERENÓW PRZYLEGŁYCH

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR V/24/24
RADY GMINY ROZOGI
Z DNIA 24 LIPCA 2024 R.

SKALA 1:1000

0 m 100 m 200 m 300 m



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V/24/24

Rady Gminy Rozogi

z dnia 24 lipca 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rozogi i terenów przyległych

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Rozogi stwierdza i rozstrzyga, co następuję:

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17.05.2024 r. do 7.06.2024 r. Uwagi do wymienionego projektu planu można było składać w terminie do dnia 28.06.2024 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 24.05.2024 r. o godz. 11:00.

§ 2. 1. W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w wyznaczonym terminie, złożono czterdzieści trzy uwagi.

2. W wyniku rozpatrzenia uwag, ustalano następujące ich rozstrzygnięcie:

1) Dwadzieścia sześć uwag uwzględniono w całości.

2) Szesnaście uwag nie uwzględniono w całości.

3) Jedną uwagę uwzględniono w części i nie uwzględniono w części.

§ 3. Uwagi nieuwzględnione w całości:

1) Podmiot składający uwagę – osoba fizyczna. Data złożenia uwagi – 24.05.2024 r. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – Dz. nr ewid. 359/30 obręb Rozogi. Treść uwagi – Korekta podziału nieruchomości w odniesieniu do rowu melioracyjnego. Uzasadnienie – Przedmiotem opracowania planu miejscowego nie jest podział nieruchomości.

2) Podmiot składający uwagę – osoba fizyczna. Data złożenia uwagi – 24.05.2024 r. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – Tereny elementarne oznaczone symbolem KDW41, KDW42, KDW43 i KDW44. Treść uwagi – Zmiana przeznaczenia z terenów dróg wewnętrznych na tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej. Uzasadnienie – W obecnej chwili do polityki przestrzennej gminy nie należy przejmowanie terenów prywatnych pod drogi publiczne.

3) Podmiot składający uwagę – osoba fizyczna. Data złożenia uwagi – 24.05.2024 r. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – Dz. nr ewid. 273 obręb Rozogi. Treść uwagi – Zmiana przeznaczenie całej nieruchomości na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Uzasadnienie – Uwaga w pierwszej chwili została uwzględniona. Następnie złożono uwagę, aby przedmiotowa nieruchomość była zagospodarowana na cele zabudowy zagrodowej.

4) Podmiot składający uwagę – osoba fizyczna. Data złożenia uwagi – 24.05.2024 r. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – Tereny elementarne oznaczone symbolem MN/U25 i MN37. Treść uwagi – Wprowadzenie drogi wewnętrznej na styku terenów MN/U25 i MN37. Uzasadnienie – Uwaga w pierwszej chwili została uwzględniona. Następnie złożono uwagę, aby przeznaczenie terenu MN37 zmienić na cele rolnicze.

5) Podmiot składający uwagę – osoba fizyczna. Data złożenia uwagi – 24.05.2024 r. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – Dz. nr ewid. 21/29 obręb Rozogi. Treść uwagi – Zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową. Uzasadnienie – Uwaga w pierwszej chwili została uwzględniona. Następnie złożono uwagę, aby przeznaczenie terenu RM12 pozostawić w niezmienionym stanie tj. na cele zabudowy zagrodowej.

6) Podmiot składający uwagę – osoba fizyczna. Data złożenia uwagi – 24.05.2024 r. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – Dz. nr ewid. 14/2 i 13 obręb Rozogi. Treść uwagi – Zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy usługowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Uzasadnienie –

Uwaga nieuwzględniona ze względu na położenie nieruchomości w sąsiedztwie planowanej obwodnicy miejscowości Rozogi i obowiązujące normy akustyczne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

7) Podmiot składający uwagę – osoba fizyczna. Data złożenia uwagi – 24.05.2024 r. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – Dz. nr ewid. 21/28 obręb Rozogi. Treść uwagi – Zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową. Uzasadnienie – Uwaga w pierwszej chwili została uwzględniona. Następnie złożono uwagę, aby przeznaczenie terenu RM12 pozostawić w niezmienionym stanie tj. na cele zabudowy zagrodowej.

8) Podmiot składający uwagę – podmiot prawny. Data złożenia uwagi – 24.05.2024 r. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – Cały obszar planu. Treść uwagi – W zakresie miejsc parkingowych usunięcie zapisy dotyczącego karty parkingowej. Uzasadnienie – Nie ma takiej możliwości. Określenie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jest wymogiem ustawowym, wynikającym z przepisów Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

9) Podmiot składający uwagę – podmiot prawny. Data złożenia uwagi – 24.05.2024 r. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – Cały obszar planu. Treść uwagi –Wykreślenie z treści planu zapisów dotyczących szerokości elewacji frontowej. Uzasadnienie – Zgodnie z wymogami Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie obligatoryjnie określa się m.in. gabaryty obiektów budowlanych. Szerokość elewacji frontowej bez wątpienia można zaliczyć do gabarytu obiektu budowlanego. W planie jedynie zwiększono szerokość elewacji frontowej z „25 m” na „50 m”.

10) Podmiot składający uwagę – osoba fizyczna. Data złożenia uwagi – 27.05.2024 r. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – Dz. nr ewid. 72/1 obręb Rozogi. Treść uwagi – Zmiana przeznaczenia terenu części dz. nr ewid. 72/1 obręb Rozogi z terenu rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Uzasadnienie – Brak możliwości zmiany przeznaczenia części dz. nr ewid. 72/1 ze względu na grunty rolne klasy III. Na części w/w działki nie wydano zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze, w drodze dotychczas obowiązującego planu miejscowego, ani nie było możliwości uzyskania przedmiotowej zgody w drodze obecnie procedowanego planu miejscowego.

11) Podmiot składający uwagę – podmiot prawny. Data złożenia uwagi – 14.06.2024 r. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – Dz. nr ewid. 21/59 obręb Rozogi. Treść uwagi – Dla terenów MW/U wprowadzenie stawki procentowej na poziomie 1%. Uzasadnienie – W chwili obecnej polityka przestrzenna, w tym finansowa gminy, nie pozwala na określenie w planie miejscowym stawki procentowej na poziomie 1%.

12) Podmiot składający uwagę – podmiot prawny. Data złożenia uwagi – 14.06.2024 r. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – Cały obszar planu. Treść uwagi – Dodanie w treści planu zapisu/informacji, że po wejściu w życie niniejszego planu, moc traci dotychczas obowiązujący. Uzasadnienie – W/w zapis wskazany w uwadze jest zbędny. Fakt utraty mocy dotychczas obowiązującego planu miejscowego, w przypadku wejścia w życie nowego planu na przedmiotowym terenie, jasno wynika z obowiązujących przepisów prawa.

13) Podmiot składający uwagę – podmiot prawny. Data złożenia uwagi – 14.06.2024 r. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – Cały obszar planu. Treść uwagi – Weryfikacja zasadności wprowadzenia do planu zapisów dotyczących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych. Uzasadnienie – W/w zapisy są odzwierciedleniem wytycznych wskazanych przez organy opiniujące i uzgadniające plan miejscowy m.in. Generalną Dyrekcję Dróg Krajowych i Autostrad czy Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ponadto zastosowanie przedmiotowych zapisów pozytywnie wpływa na szeroko rozumiany ład przestrzenny.

14) Podmiot składający uwagę – osoba fizyczna. Data złożenia uwagi – 26.06.2024 r. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – Dz. nr ewid. 1/8 obręb Rozogi. Treść uwagi – Zmiana przeznaczenia z terenu rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Uzasadnienie – brak zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

15) Podmiot składający uwagę – osoby fizyczne. Data złożenia uwagi – 27.06.2024 r. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – Dz. nr ewid. 359/29 obręb Rozogi. Treść uwagi – Zmiana przeznaczenia z terenu drogi wewnętrznej KDW na teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej KDD.

Uzasadnienie – W obecnej chwili do polityki przestrzennej gminy nie należy przejmowanie terenów prywatnych pod drogi publiczne.

16) Podmiot składający uwagę – osoby fizyczne. Data złożenia uwagi – 27.06.2024 r. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – Tereny oznaczone symbolem KDW42, KDW43 i KDW44. Treść uwagi – Zmiana przeznaczenia z terenu drogi wewnętrznej KDW na teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej KDD. Uzasadnienie – W obecnej chwili do polityki przestrzennej gminy nie należy przejmowanie terenów prywatnych pod drogi publiczne.

§ 4. Uwaga nieuwzględniona w części: Podmiot składający uwagę – osoba fizyczna. Data złożenia uwagi – 24.05.2024 r. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – Dz. nr ewid. 486 obręb Rozogi. Treść uwagi – Likwidacja terenu KDW17 i pozostawienie pozostałych dróg jako drogi publiczne. Uzasadnienie –

W obecnej chwili do polityki przestrzennej gminy nie należy przejmowanie terenów prywatnych pod drogi publiczne.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr V/24/24

Rady Gminy Rozogi

z dnia 24 lipca 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Rozogi stwierdza i rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zadania własne gminy

1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zalicza się inwestycje dotyczące zadań własnych, wymienionych w art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

2. Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem;

2) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych;

3) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami;

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr V/24/24

Rady Gminy Rozogi

z dnia 24 lipca 2024 r.

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej

§ 1. Dane przestrzenne o obiekcie Rada Gminy Rozogi na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr V/24/24

Rady Gminy Rozogi

z dnia 24 lipca 2024 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym jego zmiana jest aktem prawa miejscowego, do którego ustanowienia uprawnia Radę Gminy, zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) i ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

W toku proceduralnym Rada Gminy Rozogi w dniu 29 marca 2021 roku podjęła Uchwałę Nr XXIX/173/21 w sprawie przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rozogi i terenów przyległych.

Przystąpienie do sporządzenia planu było potrzebą interesu publicznego w zakresie ustalenia nowych zasad zagospodarowania przedmiotowego terenu.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rozogi (przyjętego Uchwałą Nr LII/322/23 Rady Gminy Rozogi z dnia 1 marca 2023 roku).

Zgodnie z przepisami ustawy, w ramach uchwalenia planu Rada Gminy podejmuje jednocześnie:

1)Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik do uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego.

2)Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, z uwzględnieniem zapisów art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (ze zmianami), rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące załącznik do uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego.

W planie miejscowym uwzględniono:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe – ustalenia planu nie naruszają tych wymogów, projektowana zabudowa oraz jej charakter jest ściśle związany z przeznaczeniem terenu wskazanym w planie, dla terenu funkcjonalnego wskazanego w planie określono wskaźniki i parametry zabudowy, które nie naruszają i nie burzą ładu przestrzennego, wymagań w zakresie ładu przestrzennego, ale również urbanistyki i architektury spełniono w niniejszym planie miejscowym poprzez zgodność z szeregiem przepisów, ustaw, norm oraz rozporządzeń wykonawczych;

2)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – spełniono ten wymóg poprzez określenie w planie zasad ochrony środowiska, przyrody poprzez zakazy, nakazy i dopuszczenia;

3)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania planu występują obiekty i obszary objęte prawnymi formami ochrony zabytków, w stosunku, do których ustalono zasady ochrony;

4)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – plan miejscowy nie narusza wymagań w zakresie ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, spełnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie w planie ilości miejsc parkingowych do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami prawa;

5)walory ekonomiczne przestrzeni – niniejszy plan racjonalnie wykorzystuje przestrzeń na etapie planowania jej przeznaczenia w zakresie właściwej funkcji terenu, jak też maksymalnego wykorzystania przestrzeni;

6)prawo własności – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z rzeczy i terenu oraz nie naruszają przy tym konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności, działalność realizowana w wyniku ustaleń planu miejscowego oraz jej oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice obszaru objętego planem miejscowym;

7)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – potrzeby logistyczne w zakresie obronności powodują, że na plan pierwszy wysuwa się problem lokalizowania w przestrzeni dróg publicznych, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych – obszar opracowania planu położony jest przy drodze gminnej i wojewódzkiej;

8)potrzeby interesu publicznego – przesłanką opracowaniu niniejszego planu była racjonalna potrzeba określenia nowych zasad zagospodarowania terenu;

9)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – w niniejszym planie miejscowym określono zasady modernizacji, rozwoju i budowy urządzeń infrastruktury technicznej;

10)potrzeby uniwersalnego projektowania – uwzględniono wymogi poprzez zapewnienie dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami, ustalono ilość miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Ustalenia planu określają w sposób precyzyjny zasady zaopatrzenia w wodę, nie naruszają zasad ochrony środowiska, w tym zanieczyszczenia wody. Planowana inwestycja nie wpłynie na prawidłową gospodarkę wodno-ściekową gminy Rozogi, bez pogorszenia jej stanu, ilości i jakości.

Nowa zabudowa, wyznaczona w niniejszym planie, spełnia wymogi ładu przestrzennego, jest odzwierciedleniem efektywnego gospodarowania przestrzenią. Struktury przestrzenne są ukształtowane w sposób dążący do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W obszarze opracowania planu nie wyznaczono terenów nowej zabudowy mieszkaniowej, co za tym idzie kwestia wykorzystania publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu, nie znajduje zastosowania. Nowa zabudowa, wyznaczona w planie w granicach jednostki osadniczej – miejscowość Rozogi. Obszar opracowania planu położony jest przy drogach gminnych, powiatowych i krajowych wyposażony jest w odpowiednie sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy. Ponadto plan dopuszcza modernizację, rozwój i budowę urządzeń infrastruktury technicznej.

W trakcie czynności proceduralnych zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego poprzez wystosowanie ogłoszenia o przystąpieniu i o wyłożeniu do publicznego wglądu. W tym czasie istniała możliwość składania uwag i wniosków, w tym również z pomocą środków komunikacji elektronicznej. W związku, z czym została zachowana jawność i przejrzystość procedury planistycznej.

W niniejszym planie miejscowym określając sposób zagospodarowania terenu zważono interes publiczny i prawny. Sporządzenie planu poprzedzono analizami ekonomicznymi, społecznymi i środowiskowymi. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają równowagi środowiskowej oraz interesów osób trzecich. Przed podjęciem uchwały o przystąpienia do opracowania niniejszego planu, sporządzono zgodnie z art. 15 ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, określono stopień zgodności z rozwiązaniami przyjętymi w opracowywanym studium, przygotowano materiały geodezyjne i określono niezbędny zakres prac planistycznych.

Reasumując uchwalany plan miejscowy spełnia wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Trzeba również podkreślić, ze niniejszy plan miejscowy spełnia wymogi określone w art. 41 ust. 1 lit. b ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777), którą wprowadzono zmiany do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Rozogi, dla której Rada Gminy Rozogi dnia 28 kwietnia 2017 r. podjęła Uchwałę Nr XXIII/172/17 w sprawie przyjęcia „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rozogi oraz oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”.

Niniejszy plan miejscowy będzie miał wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W planie określono zasady lokalizacji nowej zabudowy oraz stawki procentowe. Podatki od gruntów, budynków będą stanowić jedno ze źródeł dochodów gminy, które mają znaczący wpływ na kształtowanie się budżetu gminy. Nie przewiduje się kosztów Skarbu Państwa związanych z wykupem nieruchomości na cele publiczne w związku z uchwaleniem planu miejscowego, mogą wystąpić zadania własne gminy z zakresu realizacji infrastruktury technicznej.

Procedura sporządzania planu przebiegała zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z dokumentowaniem czynności zgodnym z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587), wydanym na podstawie delegacji zawartej w art.16 ust.2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.