

**Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Pisz
z dnia**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wąglik

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z 14 ust. 8, art. 15, art 29 i art 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz 871, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153 poz. 901) oraz art. 7 ust.1 pkt 1, art. 18 ust. 2, pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz.1457, z 2006 r. Nr 17 poz.128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675 z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 149 poz. 887, Nr 217 poz. 1281) i Uchwały Nr XXXVII/433/09 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 26 maja 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wąglik, zmienionej Uchwałą Nr XI/126/11 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 24 czerwca 2011 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wąglik oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Pisz Rada Miejska w Pisz uchwala co następuje:

**Rozdział I
Ustalenia wstępne**

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wąglik, zwany dalej „planem” o powierzchni około 56 ha.
2. Granice planu określa Uchwała Nr XXXVII/433/09 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 26 maja 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wąglik, zmieniona Uchwałą Nr XI/126/11 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 24 czerwca 2011 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wąglik.
3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
 - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§2

1. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:

- 1) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – jest to linia wyznaczona na rysunku planu, której nie może przekraczać żaden element budynku; budynki lub ich części znajdujące się poza tą linią mogą podlegać rozbudowie, lecz w części rozbudowywanej nie mogą wykraczać poza tę linię;
- 2) **adaptacja zabudowy** – dopuszczenie wykonania wszelkich robót budowlanych na istniejących w dniu wejścia w życie planu obiektach budowlanych, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) **teren** – oznacza teren o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i posiada oznaczenie, numer porządkowy, symbol literowy oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;
- 4) **usługi** – są to usługi niekolidujące z funkcją mieszkaniową, których prowadzenie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych przepisami

- odrębnymi dla funkcji mieszkaniowej;
- 5) **kierunek kalenicy** – należy przez to rozumieć usytuowanie głównej kalenicy budynku w stosunku do drogi;
 - 6) **dachy symetryczne** – są to dachy, których główne połacie mają ten sam spadek;
 - 7) **dachy dwuspadowe** – należy przez to rozumieć dachy o dwóch połaciach dla każdej bryły budynku – nie wykluczają urozmaiconego rzutu budynku oraz stosowania naczółków;
 - 8) **wysokość budynku** – jest to wysokość mierzona od poziomu terenu w najwyższym punkcie przylegającym bezpośrednio do obrysu budynku do kalenicy budynku;
 - 9) **zabudowa pensjonatowa** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z usługami turystycznymi;
 - 10) liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granicę opracowania planu, przedstawione na rysunku wzdłuż linii rozgraniczających tereny, należy traktować jako oznaczenie biegnące po tych liniach;
 - 11) przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
 - 12) do pojęć i określeń użytych w ustaleniach planu, a niezdefiniowanych powyżej, mają zastosowanie przepisy odrębne.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, Polskimi Normami, a wobec ich braku z ogólnym znaczeniem słownikowym.

§3

Plan określa następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej;
- 3) UMN – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) MN,UT – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy pensjonatowej;
- 5) RM – teren zabudowy zagrodowej;
- 6) RM,RU – teren zabudowy zagrodowej, produkcyjno-hodowlanej;
- 7) US – teren sportowo – rekreacyjny;
- 8) UTS – teren rekreacyjny;
- 9) ZCz – teren historycznego cmentarza;
- 10) WS,Z – teren wód powierzchniowych z zielenią naturalną;
- 11) ZI – teren zieleni izolacyjnej;
- 12) ZL – teren lasów i dolesień;
- 13) Z – teren zieleni naturalnej;
- 14) ZP,WS – teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych;
- 15) R – teren rolny;
- 16) K – teren urządzeń kanalizacji sanitarnej;
- 17) E – teren urządzeń elektroenergetycznych;
- 18) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 19) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 20) KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 21) KDX – teren ciągu pieszo-jezdnego;

§4

Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1. Oznaczenia graficzne obowiązujące:
 - 1) granice terenu objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) oznaczenia przeznaczenia terenów składające się z liczb i liter, które oznaczają:
 - a) kolejny porządkowy numer terenu określonego liniami rozgraniczającymi – oznaczenie cyfrowe,
 - b) symbol przeznaczenia – oznaczenie literowe jak w §3 niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu przedstawiają stan prawny wynikający z przepisów odrębnych:
 - 1) granica strefy ochrony konserwatorskiej;

- 2) orientacyjna strefa ograniczonego oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV (po 7,5 m od osi słupów);
- 3) granice obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Piska”;
- 4) granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§5

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i garażowo-gospodarczych, zblokowanych z budynkiem mieszkalnym, wolno stojących lub bliźniaczych zlokalizowanych na granicy dwóch działek przyległych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
2. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy, w czasie realizacji inwestycji.
3. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację wszelkich urządzeń i obiektów służących realizacji inwestycji celu publicznego związanych z infrastrukturą techniczną. Ich realizacja na poszczególnych terenach musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

§6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Teren objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich.
2. Obowiązują przepisy ustawowe dotyczące ochrony przyrody oraz przepisy aktu wykonawczego w postaci odpowiedniego rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich.
3. Część obszaru planu znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Piska” – obowiązują przepisy ustawowe dotyczące ochrony przyrody.
4. Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, stanowiącymi o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, tereny oznaczone symbolami:
 - 1) MN - zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - 2) UMN, MN, UT, MNU - zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową;
 - 3) RM, RU, RM - zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;
 - 4) US, UTS - zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

§7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na terenie objętym planem znajduje się obiekt chroniony planem - cmentarz ewangelicki wpisany do ewidencji zabytków województwa warmińsko-mazurskiego oraz do Gminnej Ewidencji Zabytków.
2. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytkowego cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Przy realizacji inwestycji w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego cmentarza obowiązują zasady postępowania zgodne z przepisami odrębnymi.
4. Wobec inwestycji budowlanych w odniesieniu do obszarów i ewidencji zabytków, ale nieobjętych wpisem do rejestru zabytków istnieje konieczność uzgodnienia lub uzyskania pozytywnej opinii Warmińsko – Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
5. W przypadku natrafienia na obszarze objętym planem, na zabytki archeologiczne, postępowanie określają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.
6. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

§8

Parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów w tym określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wielkości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu, zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych konturów.

Wymienione wyżej parametry i wskaźniki obowiązują dla wszelkich robót budowlanych prowadzonych na terenie objętym planem.

§9

Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości oraz podziału o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

1. Plan nie wyznacza terenów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości.
2. W przypadku przeprowadzenia procedury podziału nieruchomości, dla działek będących wynikiem tej procedury obowiązują następujące parametry:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
 - b) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
 - c) 300 m² dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej,
 - d) 1500 m² dla zabudowy oznaczonej symbolami MNU i UMN,
 - e) 3000 m² dla zabudowy zagrodowej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 2) ustala się minimalną szerokość działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 25,0 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 12,0 m,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – 6,0 m,
 - d) dla zabudowy oznaczonej symbolami MNU i UMN – 30,0 m,
 - e) dla zabudowy zagrodowej – 50,0 m;
 - 3) minimalna powierzchnia działki wydzielanej na terenach o symbolach: MN, UT, US, UTS, WS, Z, ZI, Z, ZP, WS – 3000 m²;
 - 4) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasów drogowych od 80° do 110°, z wyłączeniem działek narożnych.
3. Powyższe parametry stanowią również minimalne, dopuszczalne parametry przy podziałach nieruchomości.
4. Podziały terenów rolnych, leśnych, gruntów pod wodami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki, niż przewidują ustalenia planu, na poprawę warunków zagospodarowania lub na wydzielenie lub poszerzenie drogi.
6. Ustalone w planie zasady podziału terenów nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których można dokonywać niezależnie od przyjętych w planie ustaleń, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Dopuszcza się zabudowę działek budowlanych niespełniających parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych jeżeli zostały one wydzielone przed wyjściem w życie planu.

§10

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Jako tereny przestrzeni publicznej ustala się tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami 01KDL, 02KDL, 03KDD i teren oznaczony symbolem 29 US.
2. W rozwiązaniach terenów przestrzeni publicznej należy przewidzieć udogodnienia dla osób niepełnosprawnych.
3. Zasady zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1 określone są w ustaleniach szczegółowych.

§11

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1. Na obszarze planu, na terenach oznaczonych symbolem ZL, występują tereny leśne, objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.
2. Na obszarze planu nie występują tereny górnicze.
3. Na obszarze planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
4. Na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
5. Zgodnie z przepisami prawa wodnego, działki przylegające do gruntów pokrytych wodami płynącymi, powinny posiadać ustaloną w trybie przepisów odrębnych linię brzegu, która stanowi prawną granicę nieruchomości należących do Skarbu Państwa.

§12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. W zakresie komunikacji ustala się:
 - 1) dostępność komunikacyjna terenu objętego opracowaniem z drogi publicznej klasy lokalnej Snopki-Pisz, drogami publicznymi klasy dojazdowej, drogami wewnętrznymi oraz ciągami pieszo-jezdnymi;

- 2) zasady modernizacji i rozbudowy systemów komunikacji zawarte są w ustaleniach szczegółowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
 - 2) na terenach nieprzewidzianych do objęcia zasięgiem wodociągu, dopuszcza się ujęcia własne;
 - 3) dopuszcza się budowę studni w miejscach, gdzie nie ma technicznych możliwości podłączenia do sieci wodociągowej;
 - 4) rezerwuje się miejsca pod sieć wodociągową w pasach drogowych i pasach ciągów pieszo-jezdnych;
 - 5) rezerwuje się miejsce pod hydranty przeciwpożarowe w pasach drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków siecią kanalizacji sanitarnej do najbliższej oczyszczalni ścieków;
 - 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe w postaci szamb szczelnych; zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 3) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej wprowadza się obowiązek likwidacji szamb w okresie jednego roku od czasu wybudowania sieci;
 - 4) rezerwuje się miejsce pod sieć kanalizacyjną w pasach drogowych i pasach ciągów pieszo-jezdnych.
4. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:
 - 1) wody opadowe spływające po terenach zainwestowania należy zagospodarować w granicach poszczególnych działek, a w przypadku powierzchni ściśle utwardzonych ująć w system kanalizacji deszczowej;
 - 2) rezerwuje się miejsca pod sieć deszczową w pasach drogowych i pasach ciągów pieszo-jezdnych.
5. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
 - 1) przez teren opracowania przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV. Na rysunku planu, oznacza się orientacyjną strefę ograniczonego użytkowania linii 15kV o szerokości 15,0 m, licząc po 7,5 m od osi słupa; rzeczywiste oddziaływanie linii należy określać indywidualnie, a inwestycje lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi po uzgodnieniu z zarządcą sieci;
 - 2) zasilanie w energię elektryczną zabudowy istniejącymi i projektowanymi liniami i z projektowanych stacji transformatorowych;
 - 3) zaleca się projektować sieć niskiego napięcia jako kablową;
 - 4) teren pod projektowaną sieć kablową rezerwuje się w pasach drogowych i pasach ciągów pieszo-jezdnych.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na terenie objętym opracowaniem;
 - 2) gazyfikacja obszaru opracowania na warunkach technicznych określonych przez operatora sieci możliwa będzie po osiągnięciu wskaźników ekonomicznych;
 - 3) teren pod projektowaną sieć gazową rezerwuje się w pasach drogowych i pasach ciągów pieszo-jezdnych.
7. W zakresie telekomunikacji ustala się obowiązek projektowania sieci jako podziemnej z rozprowadzeniem w pasach drogowych i pasach ciągów pieszo-jezdnych.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła;
 - 2) stosować paliwa niskoemisyjne (gaz, olej opałowy, drewno itp.).
9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz czasowego gromadzenia odpadów stałych w przystosowanych do tego pojemnikach w granicach działek z możliwością ich segregacji i wywożenia na składowisko odpadów lub do zakładu utylizacyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Istniejące sieci infrastruktury technicznej kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem terenu należy przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz warunkami operatora sieci.
11. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na terenie działek budowlanych w pasie pomiędzy liniami zabudowy zaznaczonymi na rysunku planu a liniami rozgraniczającymi pasy drogowe i pasy ciągów pieszo-jezdnych.

§13

Sposoby i terminy tymczasowego użytkowania terenów:

Do czasu lokalizacji projektowanych funkcji dopuszcza się użytkowanie dotychczasowe.

§14

Ustala się stawkę procentową na podstawie której określa się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu. Ustala się wartość stawki procentowej dla terenów o symbolach MN, MNU, UMN, MN,UT , RM, RM,RU, US, UTS, na 30 %, dla terenów pozostałych o symbolach: ZCz, WS,Z, ZI, ZL, Z, ZP,WS, R, K, E, KDL, KDD, KDW, KDX na 1%.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§15

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN.

1. **Przeznaczenie** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. **Zasady kształtowania zabudowy:**
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę;
 - 2) dla budynków mieszkalnych obowiązują parametry:
 - a) budynki kształtować jako wolno stojące lub bliźniacze,
 - b) wysokość - do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym użytkowe poddasze; nie więcej niż 9,0 m,
 - c) dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni,
 - d) kierunek kalenicy dla nowo projektowanych budynków mieszkalnych równoległy do drogi, z której działka ma dojazd,
 - e) nie ustala się kierunku kalenicy dla budynków mieszkalnych na działkach usytuowanych w stosunku do drogi, z której mają dojazd, pod kątem mniejszym niż 80°,
 - f) poziom rzędnej parteru nie może być wyższy niż 45 cm od poziomu terenu mierzonego w najwyższym jego punkcie w obrysie budynku;
 - 3) dla budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych obowiązują parametry:
 - a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna; nie więcej niż 6,0 m,
 - b) dach symetryczny, dwuspadowy o nachyleniu połaci od 38° do 45°, kryty dachówką w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze jak wyżej,
 - c) dla nowo projektowanych budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych kierunek kalenicy równoległy lub prostopadły do w/w dróg,
 - d) lokalizacja budynków wyłącznie na zapleczu działek budowlanych.
3. **Zasady zagospodarowania terenów:**
 - 1) część terenów oznaczonych symbolami 3MN i 4MN znajduje się w strefie ochronnej zabytkowego cmentarza, dla której obowiązują ustalenia określone w § 7 ust. 2 i 3 niniejszej uchwały;
 - 2) dla działek budowlanych o powierzchni od 300 do 600 m²:
 - powierzchnia zabudowy - nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) dla działek budowlanych o powierzchni od 600 do 1000 m²:
 - powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m²:
 - powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych – murowanych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - 6) ogrodzenia od strony dróg publicznych i wewnętrznych do wysokości 1,40 m (mierząc od poziomu gruntu) z materiałów tradycyjnych takich jak: drewno, kamień, metal oraz ceramika budowlana;
 - 7) na terenach o symbolach 6MN, 11MN, 12MN, 13MN obowiązuje zakaz grodzenia terenów przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 1,50 m od linii rozgraniczających rowu melioracyjnego;
 - 8) na części terenów oznaczonych symbolami 3MN i 4MN ustala się strefę ochrony konserwatorskiej obiektu chronionego planem – cmentarza ewangelickiego;

- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) dla terenu 1MN, 2MN – 4,0 m od linii rozgraniczającej drogę 02KDL; pozostałe jak na rysunku planu,
 - b) dla terenu 4MN – 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę 013KDW; pozostałe jak na rysunku planu,
 - c) pozostałe linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) miejsca postojowe zabezpieczyć na terenach własnych działek budowlanych w ilości 2 miejsc na lokal mieszkalny;
- 11) na terenach oznaczonych symbolami 12MN, 13MN i 14MN występują niekorzystne warunki gruntowe - zaleca się wykonanie badań geologicznych przed rozpoczęciem inwestycji;
- 12) dostępność komunikacyjna:
- a) terenu oznaczonego symbolem 1MN – z dróg oznaczonych symbolem 02KDL, 015KDW i 016KDW;
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2MN – z dróg oznaczonych symbolem 02KDL i 015KDW;
 - c) terenu oznaczonego symbolem 3MN – z dróg oznaczonych symbolem 01KDL i 02KDL;
 - d) terenu oznaczonego symbolem 4MN – z dróg oznaczonych symbolem 01KDL i 014KDW;
 - e) terenu oznaczonego symbolem 5MN – z dróg oznaczonych symbolem 01KDL i 013KDW;
 - f) terenu oznaczonego symbolem 6MN – z drogi oznaczonej symbolem 013KDW i ciągu pieszo-jezdnego 022KDX;
 - g) terenu oznaczonego symbolem 7MN – z drogi oznaczonej symbolem 03KDD;
 - h) terenu oznaczonego symbolem 8MN – z dróg oznaczonych symbolem 01KDL, 03KDD, 04KDW, 05KDW i 06KDW;
 - i) terenu oznaczonego symbolem 9MN – z dróg oznaczonych symbolem 03KDD, 04KDW i ciągu pieszo-jezdnego 019KDX;
 - j) terenu oznaczonego symbolem 10MN – z dróg oznaczonych symbolem 01KDL i 07KDW;
 - k) terenu oznaczonego symbolem 11MN – z dróg oznaczonych symbolem 01KDL i 08KDW;
 - l) terenu oznaczonego symbolem 12MN – z dróg oznaczonych symbolem 01KDL, 08KDW i 010KDW;
 - m) terenu oznaczonego symbolem 13MN – z dróg oznaczonych symbolem 08KDW i 012KDW;
 - n) terenu oznaczonego symbolem 14MN – z drogi oznaczonej symbolem 012KDW;
 - o) terenu oznaczonego symbolem 15MN – z dróg oznaczonych symbolem 09KDW, 010KDW, 011KDW i 023KDD;
 - p) terenu oznaczonego symbolem 16MN – z drogi oznaczonej symbolem 010KDW;
 - q) terenu oznaczonego symbolem 17MN – z dróg oznaczonych symbolem 08KDW i 018KDW;
 - r) terenu oznaczonego symbolem 18MN – z drogi oznaczonej symbolem 018KDW i ciągu pieszo-jezdnego 022KDX.
- 13) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §12 niniejszej uchwały;
- 14) zasady scalenia i podziału oraz podziału nieruchomości, jak w § 9 niniejszej uchwały.

§16

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 19MN i 20MN.

1. **Przeznaczenie** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. **Zasady kształtowania zabudowy:**
 - 1) budynki kształtować jako szeregowe lub wolno stojące;
 - 2) dla budynków mieszkalnych obowiązują parametry:
 - a) wysokość - dwie kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze; nie więcej niż 9,0 m,
 - b) dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze jak wyżej,
 - c) poziom rzędnej parteru nie może być wyższy niż 45 cm od poziomu terenu mierzonego w najwyższym jego punkcie po obrysie budynku;
 - 3) garaże wyłącznie wbudowane w budynek mieszkalny.
3. **Zasady zagospodarowania terenów:**
 - 1) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych – murowanych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - 4) ogrodzenia od strony dróg publicznych i wewnętrznych do wysokości 1,40 m (mierząc od poziomu gruntu) z materiałów tradycyjnych takich jak: drewno, kamień, metal oraz ceramika budowlana;

- 5) kierunek kalenicy – równoległy dla zabudowy wolno stojącej i prostopadły dla zabudowy szeregowej, do drogi, z której działki mają dojazd;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających dróg;
- 7) miejsca postojowe zabezpieczyć na terenach własnych działek budowlanych w ilości 2 miejsc na lokal mieszkalny;
- 8) dostępność komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 19MN – z drogi oznaczonej symbolem 01KDL,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 20MN – z drogi oznaczonej symbolem 05KDW;
- 9) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §12 niniejszej uchwały;
- 10) zasady scalenia i podziału oraz podziału nieruchomości, jak w § 9 niniejszej uchwały.

§17

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 21MNU.

1. **Przeznaczenie** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej.
2. **Zasady kształtowania zabudowy:**
 - 1) lokalizacja funkcji usługowej w jednym budynku łącznie z funkcją mieszkalną;
 - 2) dla budynków o w/w funkcji obowiązują parametry:
 - a) powierzchnia użytkowa przeznaczona na usługi nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej całego budynku,
 - b) wysokość - do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; nie więcej niż 9,0 m,
 - c) dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni,
 - d) poziom rzędnej parteru nie może być wyższy niż 45 cm od poziomu terenu w najwyższym jego punkcie mierzonym po obrysie budynku;
 - 3) dla budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych obowiązują parametry:
 - a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna; nie więcej niż 6,0 m,
 - b) dach symetryczny dwuspadowy o nachyleniu połaci od 38° do 45°, kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze jak wyżej,
 - c) lokalizacja wolno stojących budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych wyłącznie na zapleczu działki budowlanej.
3. **Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych – murowanych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - 4) ogrodzenie od strony drogi publicznej i drogi wewnętrznej do wysokości 1,40 m (mierząc od poziomu gruntu) z materiałów tradycyjnych takich jak: drewno, kamień, metal oraz ceramika budowlana;
 - 5) kierunek kalenicy równoległy lub prostopadły do drogi oznaczonej symbolami 01KDL;
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami 01KDL i 011KDW – 6,0 m;
 - 7) miejsca postojowe zabezpieczyć na terenie własnej działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
 - 8) dostępność komunikacyjna z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 01KDL oraz wewnętrznej oznaczonej symbolem 011KDW;
 - 9) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §12 niniejszej uchwały;
 - 10) zasady scalenia i podziału oraz podziału nieruchomości, jak w § 9 niniejszej uchwały.

§18

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 22UMN, 23UMN.

1. **Przeznaczenie** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej jednorodzinnej.
2. **Zasady kształtowania zabudowy:**
 - 1) lokalizacja funkcji mieszkaniowej i usługowej łącznie w jednym budynku lub w oddzielnych wolno stojących budynkach;
 - 2) dla budynków o w/w funkcji obowiązują parametry:
 - a) wysokość - do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; nie więcej niż

- 9,0 m,
- b) dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze jak wyżej,
- c) poziom rzędnej parteru nie może być wyższy niż 45 cm od poziomu terenu mierzonego w najwyższym jego punkcie po obrysie budynku;
- 3) dla budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych obowiązują parametry:
 - a) maksymalna wysokość - jedna kondygnacja nadziemna; nie więcej niż 6,0 m,
 - b) dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze jak wyżej,
 - c) lokalizacja budynków wyłącznie na zapleczu działki budowlanej.
- 3. Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) minimalny front działki 30,0 m;
 - 2) łączna powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych – murowanych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - 5) ogrodzenia od strony drogi do wysokości 1,40 m (mierząc od poziomu gruntu) z materiałów tradycyjnych takich jak: drewno, kamień, metal oraz ceramika budowlana;
 - 6) kierunek kalenicy równoległy do drogi, z której działka ma dojazd;
 - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczającej dróg 013KDW i 08KDW - 6,0 m,
 - b) pozostałe linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) miejsca postojowe zabezpieczyć na terenie własnych działek budowlanych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
 - 9) dostępność komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 22UMN – z dróg oznaczonych symbolami 08KDW i 012KDW;
 - b) terenu oznaczonego symbolem 23UMN – z drogi oznaczonej symbolem 013KDW;
 - 10) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §12 niniejszej uchwały;
 - 11) zasady scalenia i podziału oraz podziału nieruchomości, jak w § 9 niniejszej uchwały.

§19

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 24RM, 25RM.

- 1. **Przeznaczenie** – tereny zabudowy zagrodowej.
- 2. **Zasady kształtowania zabudowy:**
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę;
 - 2) dla budynków mieszkalnych obowiązują parametry:
 - a) wysokość - do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; nie więcej niż 9,0 m,
 - b) dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni,
 - c) poziom rzędnej parteru nie może być wyższy niż 45 cm od poziomu terenu mierzonego w najwyższym jego punkcie po obrysie budynku;
 - 3) dla budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych, obowiązują parametry:
 - a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna; nie więcej niż 6,0 m,
 - b) dachy symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze jak wyżej;
 - 4) dla budynków inwentarskich obowiązują parametry:
 - a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna; nie więcej niż 12,0 m,
 - b) dachy symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni.
- 3. **Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) część terenu oznaczonego symbolem 24RM znajduje się w strefie ochronnej zabytkowego cmentarza, dla której obowiązują zasady jak w § 7 ust. 2 i 3 niniejszej uchwały;

- 2) łączna powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych – murowanych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 5) ogrodzenie od strony drogi oznaczonej symbolem 01KDL do wysokości 1,40 m (mierząc od poziomu gruntu) z materiałów tradycyjnych takich jak: drewno, kamień, metal oraz ceramika budowlana;
- 6) kierunek kalenicy dla budynków mieszkalnych równoległy do dróg oznaczonych symbolami 01KDL i 03KDD; dla pozostałych budynków równoległy lub prostopadły do w/w dróg;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 01KDL i 03KDD - 6,0 m,
 - b) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) miejsca postojowe zabezpieczyć na terenie własnych działek w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
- 9) dostępność komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 24RM – z dróg oznaczonych symbolami 01KDL i 03KDD,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 25RM – z dróg oznaczonych symbolami 03KDD i 017KDW;
- 10) na terenie oznaczonym symbolem 25RM, występują niekorzystne warunki gruntowe. Zaleca się wykonanie badań geologicznych przed rozpoczęciem inwestycji;
- 11) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §12 niniejszej uchwały;
- 12) zasady scalenia i podziału oraz podziału nieruchomości, jak w § 9 niniejszej uchwały.

§20

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 26RM,RU.

1. **Przeznaczenie** – teren zabudowy zagrodowej, produkcyjno-hodowlanej.
2. **Zasady kształtowania zabudowy:**
 - 1) dla budynków mieszkalnych obowiązują parametry:
 - a) wysokość - do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; nie więcej niż 9,0 m,
 - b) dachy symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni,
 - c) poziom rzędnej parteru nie może być wyższy niż 45 cm od poziomu terenu mierzonego w najwyższym jego punkcie po obrysie budynku;
 - 2) dla budynków produkcyjno-hodowlanych, obowiązują parametry:
 - a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna; nie więcej niż 9,0 m,
 - b) dachy symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci od 15° do 35°, w kolorze ceglastej czerwieni lub grafitowym;
 - 3) dla budynków gospodarczych, garażowych i garażowo-gospodarczych obowiązują parametry:
 - a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna; nie więcej niż 6,0 m,
 - b) dachy symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci od 38° do 45°, kryte materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni.
3. **Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5000m²;
 - 2) minimalna szerokość działki budowlanej – 30,0 m;
 - 3) część terenu znajduje się w strefie ochronnej zabytkowego cmentarza, dla której obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 i 3 niniejszej uchwały;
 - 4) łączna powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) budynki mieszkalne lokalizować przy drodze, pozostałe budynki - na zapleczu działek budowlanych;
 - 7) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych – murowanych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - 8) ogrodzenia od strony drogi oznaczonej symbolem 01KDL do wysokości 1,40 m (mierząc od poziomu gruntu) z materiałów tradycyjnych takich jak: drewno, kamień, metal oraz ceramika budowlana;
 - 9) nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 01KDL;
 - 10) miejsca postojowe zabezpieczyć na terenie własnych działek budowlanych w ilości nie mniejszej

- niż:
- a) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych.
- 11) dostępność komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem 01KDL;
- 12) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §12 niniejszej uchwały.

§21

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 27RM,RU.

1. **Przeznaczenie** – tereny zabudowy zagrodowej, produkcyjno-hodowlanej.
2. **Zasady kształtowania zabudowy:**
 - 1) adaptuje się istniejący budynek produkcyjno-hodowlany;
 - 2) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej obowiązują parametry:
 - a) wysokość - do dwóch kondygnacji nadziemnych; nie więcej niż 9,0 m,
 - b) dachy symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni,
 - c) poziom rzędnej parteru nie może być wyższy niż 45 cm od poziomu terenu mierzonego w najwyższym jego punkcie po obrysie budynku,
 - d) powierzchnia zabudowy budynkami mieszkalnymi nie może przekroczyć 200 m² dla działki budowlanej;
 - 3) dla budynków produkcyjno-hodowlanych obowiązują parametry:
 - a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna; nie więcej niż 9,0 m,
 - b) dachy symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci od 15° do 35°, w kolorze ceglastej czerwieni lub grafitowym,
 - c) łączna powierzchnia zabudowy budynkami produkcyjno-hodowlanymi nie może być większa niż 2000 m² dla całego terenu;
 - 4) dla budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych obowiązują parametry:
 - a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna; nie więcej niż 6,0 m,
 - b) spadek dachu oraz rodzaj i kolor pokrycia winny nawiązywać do budynków mieszkalnych;
3. **Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5000m²;
 - 2) minimalna szerokość działki budowlanej – 30,0 m;
 - 3) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, w przypadku podziału na działki budowlane;
 - 4) część terenu znajduje się w strefie ochronnej zabytkowego cmentarza, dla której obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 i 3 niniejszej uchwały;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - 7) kierunek kalenicy równoległy lub prostopadły do istniejącego budynku produkcyjno-hodowlanego;
 - 8) miejsca postojowe zabezpieczyć na terenie własnej działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - b) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny;
 - 9) dostępność komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem 014KDW;
 - 10) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §12 niniejszej uchwały.

§22

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 28UMN.

1. **Przeznaczenie** – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. **Zasady kształtowania zabudowy:**
 - 1) lokalizacja funkcji mieszkalnej i usługowej łącznie w jednym budynku lub w oddzielnych wolno stojących budynkach;
 - 2) dla budynków o w/w funkcji obowiązują parametry:
 - a) wysokość - do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; nie więcej niż 9,0 m,
 - b) dach symetryczny dwuspadowy, o nachyleniu połaci od 38° do 45°, kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni,
 - c) poziom rzędnej parteru nie może być wyższy niż 45 cm od poziomu terenu mierzonego w najwyższym jego punkcie po obrysie budynku;
 - 3) dla budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych, obowiązują parametry:
 - a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna; nie więcej niż 6,0 m,

- b) dach symetryczny, dwuspadowy, o nachyleniu połaci od 38° do 45°, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) łączna powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych – murowanych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - 4) ogrodzenia od strony drogi wewnętrznej do wysokości 1,40 m (mierząc od poziomu gruntu) z materiałów tradycyjnych takich jak: drewno, kamień, metal oraz ceramika budowlana;
 - 5) kierunek kalenicy równoległy lub prostopadły do drogi oznaczonej symbolem 08KDW;
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 08KDW;
 - 7) miejsca postojowe zabezpieczyć na terenie własnych działek budowlanych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
 - 8) dostępność komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 08KDW;
 - 9) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §12 niniejszej uchwały;
 - 10) zasady scalenia i podziału oraz podziału nieruchomości, jak w § 9 niniejszej uchwały.

§23

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 29US.

1. **Przeznaczenie podstawowe** – teren sportowo - rekreacyjny.
2. **Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) część terenu znajduje się w strefie ochronnej zabytkowego cmentarza, dla której obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 i 3 niniejszej uchwały;
 - 2) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić: boisko sportowe, plac zabaw dla dzieci, małą architekturę i zieleń urządzoną;
 - 3) dopuszcza się lokalizację budynku sanitarno-socjalnego, dla którego obowiązują parametry:
 - a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna; nie więcej niż 8,0 m,
 - b) dach symetryczny dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 38° do 45°, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni,
 - c) powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 100 m²;
 - 4) dostępność komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 02KDL;
 - 5) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §12 niniejszej uchwały.

§24

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 30MN,UT.

1. **Przeznaczenie** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy pensjonatowej.
2. **Zasady kształtowania zabudowy:**
 - 1) dla budynków mieszkalnych i pensjonatowych obowiązują parametry:
 - a) wysokość - do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze; nie więcej niż 9,0 m,
 - b) dachy symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci od 38 do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 2) poziom rzędnej parteru nie może być wyższy niż 45 cm od poziomu terenu mierzonego w najwyższym jego punkcie po obrysie budynku;
 - 3) dla budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych, obowiązują parametry:
 - a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna; nie więcej 6,0 m,
 - b) dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu połaci od 38 do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze jak wyżej,
 - c) lokalizacja budynków wyłącznie na zapleczu działki budowlanej.
3. **Zasady zagospodarowania terenu.**
 - 1) łączna powierzchnia zabudowy - nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych – murowanych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - 4) ogrodzenia od strony dróg do wysokości 1,40 m (mierząc od poziomu gruntu) z materiałów

- tradycyjnych takich jak: drewno, kamień, metal oraz ceramika budowlana;
- 5) nie ustala się kierunku kalenicy;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 017KDW i 021KDX;
- 7) miejsca postojowe zabezpieczyć na terenie własnych działek budowlanych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) 0,5 miejsca postojowego na miejsce noclegowe,
 - c) 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
- 8) dostępność komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami 017KDW i 021KDX;
- 9) w związku z niekorzystnymi warunkami gruntowymi zaleca się wykonanie badań geologicznych przed rozpoczęciem inwestycji;
- 10) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §12 niniejszej uchwały.

§25

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 31ZCz.

1. **Przeznaczenie** – teren historycznego cmentarza.
2. **Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) cmentarz zamknięty;
 - 2) zakazuje się wznoszenia budynków;
 - 3) zachować historyczne granice cmentarza;
 - 4) dostępność terenu z dróg oznaczonych symbolami 01KDL i 014KDW.
3. Teren znajduje się w strefie ochronnej obiektu chronionego planem – cmentarza ewangelickiego, obowiązują w niej zasady jak w § 7 ust. 2 i 3 niniejszej uchwały.

§26

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 32ZP,WS.

1. **Przeznaczenie** – teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych (stawy).
2. **Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) zakazuje się wznoszenia budynków;
 - 2) dopuszcza się obiekty małej architektury;
 - 3) dostępność terenu z drogi oznaczonej symbolem 013KDW.

§27

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 33ZL.

1. **Przeznaczenie** – teren zieleni izolacyjnej.
2. **Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) część terenu znajduje się w strefie ochronnej zabytkowego cmentarza, obowiązują w niej zasady jak w § 7 ust. 2 i 3;
 - 2) zakazuje się wznoszenia budynków;
 - 3) zakazuje się grodzenia terenu przylegającego do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 1,50 m od linii rozgraniczających rowu melioracyjnego.

§28

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 34ZL, 35ZL, 36ZL, 37ZL, 38ZL, 39ZL, 40ZL, 41ZL, 42ZL, 43ZL, 44ZL, 45ZL, 46ZL.

1. **Przeznaczenie** – tereny lasów i dolesień.
2. Obowiązują przepisy ustawowe dotyczące lasów.

§29

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 47UTS, 48UTS.

1. **Przeznaczenie** – tereny rekreacyjne.
2. **Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) zakazuje się wznoszenia budynków;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
 - 3) dopuszcza się zieleni urządzonej;
 - 4) adaptuje się istniejące stawy;
 - 5) dostępność terenów z drogi oznaczonej symbolem 017KDW i ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 021KDX.

§30

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 49Z, 50Z

1. **Przeznaczenie** – teren zieleni naturalnej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się wznoszenia budynków;
 - 2) zakazuje się usuwania zadrzewień.

§31

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 51R, 52R, 53R, 54R, 55R, 56R.

1. **Przeznaczenie** – tereny rolne.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się zalesienia;
 - 2) zakazuje się wznoszenia budynków;
 - 3) na terenie o symbolu 56R obowiązuje zakaz grodzenia terenu przylegającego do rowu melioracyjnego w odległości mniejszej niż 1,50 m od linii rozgraniczających rów melioracyjny.

§32

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 57K, 58K, 59K.

1. **Przeznaczenie** – tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej.
2. Część terenu o symbolu 58K znajduje się w strefie ochronnej zabytkowego cmentarza, obowiązują w niej zasady jak w § 7 ust. 2 i 3 niniejszej uchwały.

§33

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 60E, 61E.

Przeznaczenie – tereny urządzeń elektroenergetycznych.

§34

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 62WS,Z, 63WS,Z.

1. **Przeznaczenie** – tereny wód powierzchniowych z zielenią naturalną.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) utrzymać drożność rowów melioracyjnych;
 - 2) dopuszcza się budowę mostów i kładek dla pieszych w celu połączenia komunikacyjnego terenów rolnych.

§35

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 01KDL.

1. **Przeznaczenie** – teren drogi publicznej klasy lokalnej
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) część terenu znajduje się w strefie ochronnej zabytkowego cmentarza, obowiązują w niej zasady jak w § 7 ust. 2 i 3;
 - 2) Ustala się przebudowę z dostosowaniem do parametrów technicznych jak niżej:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – od 10,0m do 15,0 m, jak na rysunku planu.

§36

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 02KDL.

1. **Przeznaczenie** – teren drogi publicznej klasy lokalnej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) część terenu znajduje się w strefie ochronnej zabytkowego cmentarza, obowiązują w niej zasady jak w § 7 ust. 2 i 3 niniejszej uchwały;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§37

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 03KDD.

1. **Przeznaczenie** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§38

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 04KDW, 05KDW, 06KDW, 07KDW, 08KDW, 09KDW, 010KDW, 011KDW, 012KDW, 013KDW, 014KDW, 015KDW, 016KDW, 017KDW, 018KDW.

1. **Przeznaczenie** – tereny dróg wewnętrznych.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) część terenu oznaczonego symbolem 014KDW znajduje się w strefie ochronnej zabytkowego cmentarza, dla której obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 i 3 niniejszej uchwały;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 10,0 m jak na rysunku planu.

§39

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 019KDX, 020KDX, 021KDX, 022KDX.

1. **Przeznaczenie** – tereny ciągów pieszo - jezdnych.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m,
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi oznaczonej symbolem 022KDX od 4,5 m do 6,0, zgodnie z rysunkiem planu.

§40

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 023KDD.

1. **Przeznaczenie** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m.

Rozdział IV Przepisy końcowe

§41

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pisza.

§42

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

Przewodnicząca Rady

Lilla Bednarek