

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Kukowo 4

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977¹⁾) w związku z art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.

Ustalenia wstępne

§ 1. Stwierdza się, iż ustalenia planu, o którym mowa w § 2 nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - Kukowo 4, zwany w dalszej części uchwały „planem”, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 39,1 ha.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 zwany dalej „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 3. 1. Część tekstowa uchwały składa się z następujących działów:

- 1) Dział I – Ustalenia wstępne;
- 2) Dział II – Ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) Dział III – Ustalenia szczegółowe;
- 4) Dział IV – Ustalenia końcowe.

2. Ustalenia zawarte w Dziale I i II niniejszej uchwały obowiązują na całym obszarze planu, a ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale III obowiązują dla poszczególnych terenów elementarnych.

3. Każdy „teren elementarny” oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały symbolem cyfrowo - literowym lub literowym zwanym dalej „symbolem terenu”. Cyfry oznaczają numer identyfikacyjny terenu elementarnego, a litery oznaczają przeznaczenie terenu elementarnego.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów elementarnych;
- 4) elementy zagospodarowania przestrzennego terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - b) obowiązująca linia zabudowy,
 - c) teren do zagospodarowania urządzoną zielenią izolacyjną,
 - d) wymiary w metrach;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739).

5) granice terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 19-80/10.

5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje i nie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. Następujące określenia w planie oznaczają:

- 1) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **kąt nachylenia połaci dachowych** - kąt pochylenia płaszczyzny połaci dachu względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; ustalony w planie kąt nachylenia połaci dachowych nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, zadaszenia wejść, zadaszenia tarasów na gruncie, zadaszenia ogrodów zimowych i innych drugorzędnych elementów budynku;
- 3) **linie zabudowy**:
 - a) obowiązująca linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, wiat i altan, i na której to linii ustala się obowiązek sytuowania nie mniej niż 60% szerokości frontowej ściany budynku, z tym, że dla wiat i altan, budynków garaży, budynków garażowo-gospodarczych, budynków istniejących obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy, o ile ustalenia w kracie terenu elementarnego nie stanowią inaczej,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, wiat i altan,
 - c) linie zabudowy określone w planie nie dotyczą:
 - części podziemnych budynku zagłębionych całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - drugorzędnych elementów budynku, takich jak: podokienniki, zadaszenia nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy na gruncie, przedproża, ogródki gastronomiczne,
 - okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, wykuszy, ryzalitów i przedsionków wysuniętych nie więcej niż 1,5 m,
 - budynków i obiektów istniejących w zakresie ich przebudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania,
 - budynku stacji transformatorowej;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) **przepisy odrębne** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **symetria dachu** - symetria kąta nachylenia połaci dachowych względem pionowej płaszczyzny przechodzącej przez kalenicę dachu;
- 7) **teren elementarny** - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych, przeznaczony także pod drogi, zieleni, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;
- 8) **usługi** - należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w całości lub w części obiektów budowlanych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi. Usługi nie obejmują funkcji polegających na prowadzeniu działalności produkcyjnej, przemysłowej, składowej, wszelkiego rodzaju baz oraz zajezdni;
- 9) **usługi nieuciążliwe** - usługi nie powodujące okresowego lub stałego pogorszenia stanu środowiska i przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej a także nie stanowiące zagrożenia dla funkcji mieszkaniowej pod względem sanitarnym i pożarowym;
- 10) **wskaźnik powierzchni zabudowy** - dopuszczony na danej działce budowlanej określony jest stosunkiem powierzchni zabudowy (łącznie wszystkich budynków i obiektów budowlanych) do powierzchni działki budowlanej, wyrażonym w procentach;
- 11) **miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** - miejsca do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim nachyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;
- 12) **zagospodarowanie tymczasowe** - zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu elementarnego lub określonym w nim warunków i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodnie z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 13) **zabudowa istniejąca** - obiekty budowlane istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego (za wyjątkiem samowoli budowlanej) lub takie, dla których w dniu wejścia w życie planu istnieje ostateczna i prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę.

2. Pozostałe pojęcia użyte w niniejszej uchwale zgodne są z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

DZIAŁ II.
Ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu
Rozdział 1
Przeznaczenie terenów elementarnych

§ 5. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny elementarne wydzielone liniami rozgraniczającymi i ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

- 1) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNU** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) **MN/MW** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **MU** - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5) **RM** - teren zabudowy zagrodowej;
- 6) **ZL** - teren lasu;
- 7) **ZN** - teren zieleni naturalnej;
- 8) **ZP** - teren zieleni urządzonej;
- 9) **ZP/US** - teren zieleni urządzonej lub / oraz teren sportu i rekreacji;
- 10) **ZI** - teren zieleni izolacyjnej;
- 11) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 12) **KDL** - pas drogowy drogi publicznej klasy lokalnej;
- 13) **KDD** - pas drogowy drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 14) **KDW** - pas drogowy drogi wewnętrznej;
- 15) **KDX** - teren komunikacji pieszej lub pieszo-rowerowej.

2. Na obszarze planu wyklucza się lokalizację nadziemnych wielopoziomowych budowli garażowych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², składów, hurtowni i magazynów, stacji obsługi lub remontu sprzętu budowlanego i/lub rolniczego, tartaków i innych usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. Ustala się:

- 1) kształtowanie struktury przestrzennej jako zespołu przedmiejskiej zabudowy, głównie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej składającej się z domów o nie więcej niż 6 lokalach mieszkalnych wraz z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi;
- 2) wzdłuż drogi powiatowej nr 1992N (ul. Ełcka) kształtowanie nowego zespołu zabudowy mieszkaniowo - usługowej wraz z istniejącym gospodarstwem rolnym;
- 3) pozostawienie naturalnych łąk na części terenów, na których występują torfy (tereny elementarne oznaczone symbolami: 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN) oraz przeznaczenie części terenów, na których występują torfy (tereny elementarne oznaczone symbolami: 2ZP, 3ZP, ZP/US) pod funkcje zieleni urządzonej lub odpowiednio tereny sportu i rekreacji, z przystosowaniem tych terenów do retencjonowania wód opadowych i roztopowych;
- 4) adaptowanie terenu nasypu dawnej linii kolei wąskotorowej na funkcje publicznej ścieżki pieszo – rowerowej.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. Ustala się:

- 1) zachowanie istniejących drzew (nie dotyczy drzew owocowych) na terenach powierzchni biologicznie czynnej (z wyłączeniem dojazdów i miejsc postojowych, które stanowią powierzchnię biologicznie czynną);
- 2) dopuszcza się wycinkę drzew ze względów sanitarnych oraz wymagań realizacji układu komunikacyjnego;
- 3) ewentualna wycinka drzew powinna być poprzedzona inwentaryzacją przyrodniczą i odbywać się poza okresem lęgowym ptaków;
- 4) w przypadku wycinki drzew (nie dotyczy drzew owocowych) ustala się obowiązek nowych nasadzeń w proporcji jedno nowe nasadzenie na jedno drzewo wycięte;
- 5) wprowadzenie nowych drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi oraz gatunkami występującymi na tym terenie;
- 6) kształtowanie terenów zieleni urządzonej (oznaczonych symbolami ZP i ZP/US), zieleni przyobektowej i przydomowej z wykorzystaniem istniejących zadrzewień i zakrzewień;
- 7) zachowanie istniejącego drenażu wód gruntowych, jego ciągłości i drożności oraz kierunku; dopuszcza się przebudowę drenażu; przebudowa nie może zakłócać prawidłowego funkcjonowania systemu melioracyjnego;

8) kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnej zwierzyny w formie otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m, a w przypadku gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm wykonania prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy ogrodzeniem a powierzchnią gruntu.

2. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:

1) zakres uciążliwości obiektów i prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich;

2) wyklucza się lokalizację następujących działalności i przedsięwzięć:

a) polegających na składowaniu, segregacji, odzysku, unieszkodliwianiu lub przetwarzaniu odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i magazynowaniu wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych, a także działalności polegających na złomowaniu,

b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie wykazała znacząco negatywnego wpływu na środowisko i zdrowie ludzi lub dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

3. W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami:

1) dopuszczalne poziomy hałasów w środowisku regulują przepisy odrębne; klasyfikacja terenów elementarnych w zakresie ochrony przed hałasem została określona w kartach terenów w § 18 niniejszej uchwały;

2) na terenach w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych, ustala się:

a) nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami,

b) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi zastosowanie środków technicznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.

4. Zasady kształtowania krajobrazu zostały ustalone w § 18 niniejszej uchwały poprzez określenie parametrów i gabarytów zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. Na obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (AZP 19 -80/10). Strefa orientacyjnie została oznaczona na rysunku planu.

2. Na terenie stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1, zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

3. Ochronę stanowiska archeologicznego należy uwzględnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. Na obszarze planu ogólnodostępną przestrzeń publiczną stanowią:

1) teren pasów drogowych dróg publicznych oznaczonych symbolami: KDL, 1KDD, 2KDD;

2) tereny komunikacji pieszej lub pieszo-rowerowej oznaczone symbolami: 1KDX, 3KDX;

3) projektowany teren zieleni urządzonej lub/ oraz teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem ZP/US;

4) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP, 5ZP.

2. Na obszarze planu obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w sposób tworzący warunki publicznej aktywności oraz w sposób tworzący miejsca identyfikacji przestrzeni;

2) zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami, w sposób zapewniający ciągłość i dostępność przestrzeni publicznych dla tych osób, w szczególności dostosowanie chodników, przejść dla pieszych oraz nawierzchni do potrzeb tych osób;

3) w przestrzeni publicznej:

a) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieciowych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej, a także urządzeń wyposażenia technicznego z zachowaniem zasad określonych w § 15 niniejszej uchwały,

b) dopuszcza się lokalizację zieleni,

c) nie dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10. 1. Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się sytuowanie części garażowej jednorodzinne go budynku mieszkalnego w odległości 1,5 m od granicy działki ścianą bez okien i drzwi, wykonaną z materiałów nierozprzestrzeniających ognia, zwróconą w stronę tej granicy;
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) dopuszcza się wykonanie w dachu naczółków, okien połaciowych, facjat i lukarn, przy czym łączna szerokość facjat i lukarn nie może przekroczyć 50% długości dachu;
- 4) dla lukarn dopuszcza się zastosowanie dachu jednospadowego o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20°;
- 5) dla altan i wiat ustala się wysokość nie większą niż 5 m, dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° – 30°;
- 6) tynki zewnętrzne należy stosować w kolorach pastelowych o niskim lub średnim nasyceniu barw lub w kolorze białym, wyklucza się okładziny typu „siding”;
- 7) pokrycie dachów o kącie nachylenia powyżej 12° matową dachówką lub blachodachówką w odcieniach grafitu, brązu lub czerwieni ceglanej, o ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 8) wyklucza się pokrycie dachów w kolorze niebieskim i zielonym;
- 9) w przypadku lokalizacji parkingu terenowego dla co najmniej 10 pojazdów samochodowych, należy wprowadzić zielenń wysoką w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 10) w przypadku budynków istniejących, których geometria dachu jest inna niż ustalona w karcie terenu i/lub kąt nachylenia połaci dachowych jest inny niż ustalony w karcie terenu, przy ich przebudowie, rozbudowie, zmianie sposobu użytkowania oraz remoncie, dopuszcza się utrzymanie istniejącej geometrii dachu i istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych; również dach nad nową częścią budynku należy dostosować do geometrii dachu w budynku istniejącym;
- 11) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, w zabudowie mieszkaniowo-usługowej ustala się zakaz realizacji budynków garażowych i garażowo-gospodarczych o ścianach wykonanych bądź pokrytych blachą;
- 12) ustala się zakaz realizacji budynków w zabudowie usługowej o ścianach wykonanych bądź pokrytych blachą.

2. Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania poszczególnych terenów elementarnych objętych planem zostały określone w § 18 niniejszej uchwały w poszczególnych kartach terenów.

3. Istniejące przeznaczenie lub istniejący sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem to:

- 1) inwestycje, istniejące zainwestowanie (w tym istniejąca prowadzona działalność gospodarcza), dla których istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę lub decyzja o pozwoleniu na użytkowanie - dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących obiektów;
- 2) w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy dachu, zmiany sposobu użytkowania nowe elementy budynków i obiektów oraz zagospodarowania terenu należy dostosować do wskaźników i gabarytów zabudowy ustalonych dla danego terenu w niniejszej uchwale.

Rozdział 7

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

§ 11. 1. Audyt krajobrazowy na terenie objętym planem na dzień dokonania uzgodnienia projektu planu (tj. na dzień 10 lipca 2023 r.) nie został sporządzony.

2. W granicach obszaru planu dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 0,4500 ha, położonych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami 3MNU i 1KDD, za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, decyzja DNI.tr.602.308.2023 z dnia 23 listopada 2023 r.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli terenów, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) i zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MU) nie mniejsza niż 1500 m²;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (MNU) nie mniejsza niż 1500 m²;
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) nie mniejsza niż 1000 m²;

- d) dla zabudowy zagrodowej (RM) nie mniejsza niż 3000 m²;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielonej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70° do 110°.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. W obrębie działek budowlanych i dróg należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych oraz zapewnić drogi dojazdowe dla samochodów straży pożarnej.

2. Na terenach występowania torfów, oznaczonych na rysunku planu, realizacja zabudowy po uprzednim ustaleniu geotechnicznych warunków posadowienia obiektu określonych na podstawie przepisów odrębnych.

3. Ustalone w niniejszej uchwale minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych dla dróg, sieci, obiektów i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej (takich jak stacja transformatorowa czy przepompownia ścieków), których można dokonywać niezależnie od przyjętych ustaleń, lecz zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki budowlanej, niż przewidują ustalenia niniejszej uchwały, na poprawę warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej lub regulację stanu prawnego, pod warunkiem scalenia nowo wydzielonej działki z działką budowlaną, na rzecz której nastąpił podział w celu poprawy warunków jej zagospodarowania.

5. Na obszarze planu dopuszcza się realizację stawów o funkcji rekreacyjnej oraz zbiorników do retencjonowania wód opadowych, o powierzchni nie większej niż 400 m², o ile ustalenia szczegółowe w karcie terenu w § 18 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. 1. Na obszarze planu ustala się układ komunikacyjny wraz z jego klasyfikacją:

- 1) istniejąca droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem KDL;
- 2) istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem 1KDD;
- 3) projektowana droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem 2KDD;
- 4) istniejące i projektowane drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW;
- 5) projektowane tereny komunikacji pieszej lub pieszo – rowerowej oznaczone symbolami KDX.

2. Układ komunikacyjny na obszarze planu połączony jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym (drogą publiczną powiatową nr 1992N) poprzez: istniejącą drogę publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem KDL, istniejącą drogę publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem 1KDD, projektowaną drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem 2KDD oraz projektowaną drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW.

3. Obsługa komunikacyjna terenów przeznaczonych pod zabudowę (MN, MNU, MU, MN/MW, RM, ZP/US) w oparciu o istniejące i projektowane drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, drogi wewnętrzne oraz istniejącą drogę powiatową nr 1992N, o ile ustalenia planu w § 18 w karcie terenu nie stanowią inaczej.

4. Wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania zostały ustalone w § 18 w poszczególnych kartach terenów.

5. Ustala się minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych w wielkości nie mniejszej niż 4% przy ogólnej liczbie miejsc do parkowania powyżej 9 stanowisk. W przypadku liczby miejsc do parkowania od 1 do 9 stanowisk (włącznie) dopuszcza się miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6. Ustalenia ust. 5 nie dotyczą terenów pasów drogowych dróg publicznych i dróg wewnętrznych, dla których ustala się minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Miejsc do parkowania przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie wlicza się do ogólnej liczby miejsc do parkowania określonych w niniejszej uchwale.

8. Ustala się, iż w pasach drogowych dróg publicznych i dróg wewnętrznych dopuszcza się przebieg ścieżek rowerowych, chodników, lokalizację zieleni oraz miejsc do parkowania, o ile ustalenia w kartach terenów nie stanowią inaczej.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Ogółie zasady lokalizowania sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nowe sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, ciepłownicze, gazowe, wodociągowe i kanalizacyjne wyłącznie podziemne;
- 3) dopuszcza się realizację sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych;
- 4) dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych;

- 5) sieci, urządzenia i obiekty sieciowe infrastruktury technicznej należy projektować z rozproszaniem na terenach pasów drogowych (KDL, KDD, KDW, KDX), terenach zieleni urządzonej (ZP), terenach zieleni urządzonej lub/ oraz terenach sportu i rekreacji (ZP/US), terenach zieleni naturalnej (ZN), terenach zieleni izolacyjnej (ZI);
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę (MN, MNU, MU, MN/MW, RM) w pasach terenów pomiędzy wyznaczonymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi pas drogowy;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej na terenie elementarnym oznaczonym symbolem ZL, o ile w wyniku realizacji inwestycji teren nie będzie wymagał zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 8) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza terenami określonymi w pkt 5 i 6 jest możliwe, o ile określone w ustaleniach szczegółowych przeznaczenie terenu oraz możliwości jego zabudowy i zagospodarowania zostaną zachowane;
- 9) sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (poza sieciami kanalizacji deszczowej) należy prowadzić w liniach rozgraniczających pasy drogowe poza jezdniami (nie dotyczy przejść poprzecznych przez jezdnie);
- 10) przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodnie z obowiązującymi przepisami; wszystkie występujące kolizje z istniejącymi sieciami należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować do nowych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, przestrzegając obowiązujące normy; nieruchomości należy utrzymywać w sposób nie powodujący utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu sieci;
- 11) wysokość urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej nie większa niż 10 m, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 12 oraz ust. 6 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 12) nie dopuszcza się lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru o wysokości większej niż 5 m, w tym mikroinstalacji.

2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) do celów bytowych oraz do celów usługowych – z sieci wodociągowej połączonej z układem gminnej sieci wodociągowej;
- 2) do celów przeciwpożarowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej – z sieci wodociągowej połączonej z układem gminnej sieci wodociągowej;
- 3) do celów przeciwpożarowych dla zabudowy usługowej i zabudowy zagrodowej – według odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 4) dopuszcza się wykonanie studni dla celów obrony cywilnej lub ze względów technologicznych jako dodatkowe awaryjne źródło zaopatrzenia w wodę.

3. Odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej połączonej z układem gminnej sieci kanalizacyjnej.

4. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- 1) z dachów obiektów – gromadzenie i wykorzystanie do nawodnienia ogródków przydomowych, trawników czy zieleńców, gromadzenie wód opadowych w odpowiednich zbiornikach przeznaczonych do tego celu; dopuszcza się częściowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie działki;
- 2) z dróg publicznych, wydzielonych geodezyjnie dróg wewnętrznych oraz terenów komunikacji pieszej lub pieszo - rowerowej – powierzchniowo do gruntu lub do systemu kanalizacji deszczowej, z terenów oznaczonych symbolami KDL i 1KDX dopuszcza się odprowadzenie wód do rowów odwadniających;
- 3) z powierzchni parkingów i innych powierzchni obsługi komunikacji samochodowej (poza terenami określonymi w ust. 2) – nawierzchnie dróg i parkingów należy tak zaprojektować, aby możliwe było wsiąkanie wód opadowych do gruntu lub odprowadzenie wód powierzchniowo bądź przez lokalny system kanalizacji deszczowej do odbiorników wód opadowych (w tym studni chłonnych, rowów lub innych) po uprzednim oczyszczeniu w urządzeniach do oczyszczania wód opadowych i roztopowych, o ile przepisy odrębne tego wymagają;
- 4) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na terenie działki;
- 5) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód do gruntu i do wód powierzchniowych;
- 6) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych oraz regulacji ich zrzutu do odbiorników.

5. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) w oparciu o lokalne i indywidualne źródła ciepła realizowane z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
- 2) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) z sieci elektroenergetycznej prowadzonej na poziomie średnich i niskich napięć podziemną siecią kablową oraz ze źródeł energii odnawialnej;

- 2) dopuszcza się lokalizację słupowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV lub budynku stacji transformatorowej 15/0,4 kV o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m², wysokość budynku stacji transformatorowej nie większej niż 4 m, dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 20°; dopuszcza się lokalizację budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy.
7. Zaopatrzenie w gaz: do celów bytowych, socjalno-gospodarczych, usługowych lub grzewczych z projektowanej sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia, po jej realizacji, lub gaz bezprzewodowy.
8. Telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej.
9. Zasad podłączenia do pozostałych mediów nie reguluje się.
10. Gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. 1. Ustala się tymczasowe zagospodarowanie pasa drogowego drogi oznaczonej symbolem 2KDD jako drogi wewnętrznej do czasu realizacji drogi publicznej. Na pozostałym obszarze planu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Na obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem:

- 1) obiektów związanych z procesem budowlanym,
- 2) obiektów niezbędnych do urządzania miejsc rekreacyjnych.

Rozdział 13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 17. Wysokość stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych terenów elementarnych:

- 1) MN, MNU, MU, MN/MW - 30%;
- 2) RM, ZL, ZN, ZP, ZP/US, ZI, WS, KDL, KDD, KDW, KDX – 0,1%.

DZIAŁ III. Ustalenia szczegółowe

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych są następujące:

1. Karta terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN**:

1) oznaczenie terenów elementarnych i ich powierzchnia: **1MN** (0,52 ha), **2MN** (0,81 ha), **3MN** (0,43 ha), **4MN** (0,35 ha), **5MN** (0,43 ha), **6MN** (0,28 ha), **7MN** (0,34 ha), **8MN** (0,42 ha), **9MN** (0,45 ha), **10MN** (0,48 ha), **11MN** (2,05 ha), **12MN** (0,94 ha), **13MN** (0,73 ha), **14MN** (1,05 ha), **15MN** (2,28 ha), **16MN** (1,22 ha), **17MN** (0,75 ha), **18MN** (0,43 ha), **19MN** (0,31 ha);

2) przeznaczenie terenu elementarnego: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej,
- b) garaże jednostanowiskowe lub dwustanowiskowe wolnostojące lub bliźniacze lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub przybudowane do budynku mieszkalnego,
- c) budynki garażowo-gospodarcze w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
- d) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się nie więcej niż jeden budynek garażu lub jeden budynek gospodarczo-garażowy, poza garażem wbudowanym i przybudowanym do budynku mieszkalnego,
- e) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację 1 wiaty i 1 altany o powierzchni zabudowy nie większej niż 35 m² (każda) – obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 pkt 5 niniejszej uchwały,
- f) wyklucza się lokalizację nowych budynków gospodarczych;

3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) dopuszczalna wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- budynek mieszkalny - nie większa niż 9 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
- budynek garażu i budynek gospodarczo - garażowy - nie większa niż 4 m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

b) rodzaj dachu:

- budynek mieszkalny - dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 38° - 45°, kalenica główna równoległa do elewacji frontowej; dla budynków parterowych bez poddasza użytkowanego i o wysokości głównej linii okapu nie większej niż 3,8 m, dopuszcza się zastosowanie kąta nachylenia połaci dachowych równego 25° lub większego niż 25°,

- budynek garażu i budynek gospodarczo-garażowy w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej - dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° – 25°, kalenica główna równoległa do elewacji frontowej,
- budynek garażu przybudowany do budynku mieszkalnego – dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° – 45° lub dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej w przedziale 15° – 25°, dopuszcza się taras na dachu,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy i obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: minimalna - nie mniejsza niż 0,10; maksymalna – nie większa niż 0,75,

f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej,

g) szerokość elewacji frontowej (od frontu działki):

- budynek mieszkalny łącznie z wbudowanym i przybudowanym garażem - nie mniejsza niż 10 m i nie większa niż 20 m,
- budynek garażu i budynek gospodarczo-garażowy - nie większa niż 12 m,

h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją:

- nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
- dla lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,

i) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w § 10 ust. 1 niniejszej uchwały;

4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) w zakresie ochrony przed hałasem tereny elementarne zostały zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m², z zastrzeżeniem § 13 ust. 3 i 4 niniejszej uchwały,

c) dopuszcza się podział terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 2MN, 5MN, 7MN, 11MN, 12MN, przylegających do terenów zieleni izolacyjnej oznaczonych symbolami: 1ZI, 6ZI, 7ZI, 8ZI, 9ZI, 10ZI, na działki budowlane łącznie z terenami zieleni izolacyjnej; wówczas powierzchnię poszczególnych działek budowlanych należy mierzyć łącznie z terenem zieleni izolacyjnej; teren zieleni izolacyjnej stanowi powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej,

d) na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 6MN i 19MN ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 8 niniejszej uchwały,

e) na terenach występowania torfów, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 13 ust. 2 niniejszej uchwały,

f) ustala się przystosowanie terenów zagospodarowanych zielenią do małej retencji wód opadowych i roztopowych,

g) należy zapewnić dostęp do kanałów i rowów melioracyjnych w celu ich konserwacji i czyszczenia.

2. Karta terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU**:

1) oznaczenie terenów elementarnych i ich powierzchnia: **1MNU** (0,19 ha), **2MNU** (0,66 ha), **3MNU** (0,61 ha), **4MNU** (2,37 ha), **5MNU** (0,63 ha), **6MNU** (0,58 ha), **7MNU** (0,85 ha), **8MNU** (0,36 ha);

2) przeznaczenie terenu elementarnego: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej** zawierającej zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz/lub zabudowę usługową nieuciążliwą z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 uchwały:

a) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację budynków w zabudowie wolnostojącej o następujących funkcjach: budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynek mieszkalno-usługowy składający się z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, budynek usługowy, garaż jedno- lub dwustanowiskowy, budynek gospodarczo – garażowy,

b) dopuszcza się garaże i budynki gospodarczo-garażowe w zabudowie bliźniaczej,

c) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację 1 wiaty i 1 altany o powierzchni zabudowy nie większej niż 35 m² (każda) – obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 pkt 5 niniejszej uchwały,

d) wyklucza się lokalizację nowych budynków gospodarczych,

e) dopuszcza się w istniejących budynkach gospodarczych, dla których ma zastosowanie definicja określona w § 4 ust. 13 niniejszej uchwały, utrzymanie funkcji gospodarczej lub zmianę sposobu użytkowania budynku gospodarczego na funkcje dopuszczone na terenie elementarnym, na którym budynek jest zlokalizowany,

f) na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 3MNU, 5MNU, 6MNU i 8MNU wyklucza się lokalizację warsztatów samochodowych, stacji obsługi samochodów, warsztatów stolarskich, ślusarskich;

3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) dopuszczalna wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
- budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy, usługowy - nie większa niż 9 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
 - budynek garażu i budynek gospodarczo - garażowy w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej - nie większa niż 4 m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
- b) rodzaj dachu:
- budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy, usługowy - dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 38° - 45°, dla budynków zlokalizowanych na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU kalenica główna równoległa do elewacji od strony drogi powiatowej (ulicy Elckiej), dla budynków zlokalizowanych na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: 6MNU i 7MNU kalenica główna równoległa do elewacji frontowej,
 - dla parterowych budynków usługowych o wysokości nie większej niż 5,5 m dopuszcza się zastosowanie dachu dwuspadowego lub wielospadowego, symetrycznego o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° - 25°,
 - dla parterowych budynków handlowych o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 400 m², parterowych budynków stacji paliw i wiat stacji paliw dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego,
 - budynek garażu i budynek gospodarczo - garażowy w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej - dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° - 25°, kalenica główna równoległa do elewacji frontowej,
 - budynek garażu przybudowany do budynku mieszkalnego - dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 45° lub dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej w przedziale 15° - 25°, dopuszcza się taras na dachu,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy i obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu; przez obowiązującą linię zabudowy należy rozumieć linię, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, na której to linii ustala się obowiązek sytuowania nie mniej niż 60% szerokości frontowej ściany budynku mieszkalnego i budynku mieszkalno-usługowego; natomiast dla wiat i altan, budynku garażu, budynku garażowo-gospodarczego, budynku usługowego obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
- d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: minimalna - nie mniejsza niż 0,1; maksymalna - nie większa niż 0,9,
- f) powierzchnia biologicznie czynna:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej i zabudowy usługowej nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) szerokość elewacji frontowej, a dla budynków zlokalizowanych na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU szerokość elewacji od strony drogi powiatowej (ulicy Elckiej):
- budynek mieszkalny i budynek mieszkalno - usługowy łącznie z wbudowanym i przybudowanym garażem - nie mniejsza niż 10 m i nie większa niż 20 m,
 - budynek usługowy - nie większa niż 40 m,
 - budynek garażu i budynek gospodarczo-garażowy - nie większa niż 12 m,
- h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją:
- nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
 - obiekty handlowe - nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - motel, zajazd i inne usługi zakwaterowania turystycznego - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 pokój gościnny/hotelowy,
 - obiekty gastronomiczne - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - rzemiosło usługowe - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione na najliczniejszej zmianie,
 - warsztaty pojazdów mechanicznych - nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na 1 stanowisko naprawcze,
 - myjnie samochodowe - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 stanowisko do mycia,
 - stacja paliw bez sklepu - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
 - stacja paliw ze sklepem - nie mniej niż 5 miejsc do parkowania,
 - dla pozostałych usług nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 osoby zatrudnione,
- i) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w § 10 ust. 1 niniejszej uchwały;

4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) w zakresie ochrony przed hałasem tereny elementarne zostały zaliczone do terenów mieszkaniowo-usługowych,
- b) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1500 m², z zastrzeżeniem § 13 ust. 3 i 4 niniejszej uchwały,
- c) dopuszcza się podział terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 1MNU, 2MNU, 7MNU, 8MNU, przylegających do terenów zieleni izolacyjnej oznaczonych symbolami: 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, na działki budowlane łącznie z terenami zieleni izolacyjnej; wówczas powierzchnię poszczególnych działek budowlanych należy mierzyć łącznie z terenem zieleni izolacyjnej; teren zieleni izolacyjnej stanowi powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej,
- d) na terenach występowania torfów, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 13 ust. 2 niniejszej uchwały,
- e) ustala się przystosowanie terenów zagospodarowanych zielenią do małej retencji wód opadowych i roztopowych,
- f) na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 2MNU pas terenu o szerokości nie mniejszej niż 4 m, wzdłuż granicy z terenem elementarnym oznaczonym symbolem RM, należy zagospodarować zimozieloną urządzoną zielenią izolacyjną składającą się z drzew i krzewów, pas terenu powinien stanowić w 100% powierzchnię biologicznie czynną; nasadzenia zieleni izolacyjnej powinny odbyć się nie później niż realizacja nowego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego,
- g) należy zapewnić dostęp do kanałów i rowów melioracyjnych w celu ich konserwacji i czyszczenia,
- h) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu elementarnego oznaczonego symbolem 6MNU z terenu pasa drogowego oznaczonego symbolem 7KDX.

3. Karta terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **1MN/MW, 2MN/MW, 3MN/MW, 4MN/MW, 5MN/MW, 6MN/MW**:

- 1) oznaczenie terenów elementarnych i ich powierzchnia: **1MN/MW** (0,59 ha), **2MN/MW** (0,23 ha), **3MN/MW** (0,49 ha), **4MN/MW** (1,00 ha), **5MN/MW** (0,41 ha); **6MN/MW** (0,37 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) wolnostojące budynki mieszkalne wielorodzinne o nie więcej niż 6 lokalach mieszkalnych,
 - c) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - dopuszcza się garaże jedno- i dwustanowiskowe wolnostojące lub bliźniacze lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub przybudowane do budynku mieszkalnego oraz budynki garażowo-gospodarcze w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się nie więcej niż jeden budynek garażu lub jeden budynek gospodarczo-garażowy, poza garażem wbudowanym i przybudowanym do budynku mieszkalnego,
 - d) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się garaże w zabudowie zwartej o nie więcej niż 6 segmentach lokalizowane na zapleczu działki (za linią elewacji ogrodowej budynku mieszkalnego) lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub przybudowane do budynku mieszkalnego,
 - e) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację 1 wiaty i 1 altany o powierzchni zabudowy nie większej niż 35 m² (każda) – obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 pkt 5 niniejszej uchwały,
 - f) wyklucza się lokalizację budynków gospodarczych;

3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) dopuszczalna wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - budynek mieszkalny jednorodzinny - nie większa niż 9 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
 - budynek mieszkalny wielorodzinny - nie większa niż 11 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; dopuszcza się 3 kondygnacje nadziemne w przypadku przeznaczenia pierwszej kondygnacji nadziemnej wyłącznie na garaże,
 - budynek garażu i budynek gospodarczo-garażowy - nie większa niż 4 m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - wysokość posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej nie większa niż 1,5 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
- b) rodzaj dachu:
 - budynek mieszkalny jednorodzinny - dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 38° - 45°, kalenica główna równoległa do elewacji frontowej,
 - budynek mieszkalny wielorodzinny - dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 45°, kalenica główna równoległa do elewacji frontowej,

- budynek garażu i budynek gospodarczo-garażowy - dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° - 25°, kalenica główna równoległa do elewacji frontowej,
- garaż przybudowany do budynku mieszkalnego - dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 45° lub dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej w przedziale 15° - 25°, dopuszcza się taras na dachu,
- pokrycie dachów matową dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni ceglanej;

c) nieprzekraczalna linia zabudowy i obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimalna - nie mniejsza niż 0,10; maksymalna – nie większa niż 0,75,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimalna - nie mniejsza niż 0,10; maksymalna – nie większa niż 0,9,

f) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,

g) szerokość elewacji frontowej (od strony drogi):

- budynek mieszkalny jednorodzinny łącznie z wbudowanym i przybudowanym garażem:
 - w zabudowie wolnostojącej - nie mniejsza niż 10 m i nie większa niż 20 m,
 - w zabudowie bliźniaczej (jeden segment) - nie mniejsza niż 8 m i nie większa niż 12 m,
- budynek garażu i budynek gospodarczo-garażowy w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - nie większa niż 12 m,
- budynek mieszkalny wielorodzinny - nie większa niż 20 m,
- budynek garażu w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej - nie większa niż 18 m,

h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją:

- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie, dla lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
- w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,

i) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w § 10 ust. 1 niniejszej uchwały;

4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) w zakresie ochrony przed hałasem tereny elementarne zostały zaliczone w zależności od zrealizowanej funkcji - do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

b) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejsza niż 1000 m², z zastrzeżeniem § 13 ust. 3 i 4 niniejszej uchwały,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniejsza niż 1500 m², z zastrzeżeniem § 13 ust. 3 i 4 niniejszej uchwały,

c) ustala się przystosowanie terenów zagospodarowanych zielenią do małej retencji wód opadowych i roztopowych.

4. Karta terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **1MU, 2MU, 3MU, 4MU**:

1) oznaczenie terenów elementarnych i ich powierzchnia: **1MU** (0,76 ha), **2MU** (0,60 ha), **3MU** (0,45 ha), **4MU** (0,80 ha);

2) przeznaczenie terenu elementarnego: **teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierającej zabudowę mieszkaniową oraz/lub zabudowę usługową nieuciążliwą z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 uchwały:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
- b) budynki mieszkalne wielorodzinne o nie więcej niż 6 lokalach mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej,
- c) budynki mieszkalno-usługowe w zabudowie wolnostojącej zawierające nie więcej niż 6 lokali mieszkalnych;
- d) wolnostojące budynki usługowe,

- e) usługi dopuszcza się w kondygnacji parteru jednorodzinnego budynku mieszkalnego oraz w kondygnacji parteru budynku mieszkalno-usługowego,
 - f) wyklucza się lokalizację myjni samochodowych, stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi samochodów, warsztatów stolarskich, ślusarskich;
 - g) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i w zabudowie mieszkaniowo-usługowej zawierającej nie więcej niż 1 mieszkanie:
 - dopuszcza się garaże jednostanowiskowe lub dwustanowiskowe wolnostojące lub bliźniacze lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego lub przybudowane do budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego,
 - dopuszcza się budynki garażowo-gospodarcze w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się nie więcej niż jeden budynek garażu lub jeden budynek gospodarczo-garażowy, poza garażem wbudowanym i przybudowanym do budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego,
 - h) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i w zabudowie mieszkaniowo-usługowej zawierającej więcej niż 1 mieszkanie dopuszcza się garaże w zabudowie zwartej o nie więcej niż 6 segmentach lokalizowane na zapleczu działki (za linią elewacji ogrodowej budynku mieszkalnego lub budynku mieszkalno-usługowego) lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub budynku mieszkalno-usługowego, lub przybudowane do budynku mieszkalnego lub budynku mieszkalno-usługowego,
 - i) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację 1 wiaty i 1 altany o powierzchni zabudowy nie większej niż 35 m² (każda) - obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 pkt 5 niniejszej uchwały,
 - j) wyklucza się lokalizację budynków gospodarczych;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) dopuszczalna wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - budynek mieszkalny jednorodzinny - nie większa niż 9 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
 - budynek mieszkalny wielorodzinny - nie większa niż 11 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się 3 kondygnacje nadziemne w przypadku przeznaczenia pierwszej kondygnacji nadziemnej wyłącznie na garaże,
 - budynek mieszkalno-usługowy, budynek usługowy - nie większa niż 11 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - budynek garażu i budynek gospodarczo-garażowy - nie większa niż 4 m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - wysokość posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej nie większa niż 1,5 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - b) rodzaj dachu:
 - budynek mieszkalny jednorodzinny - dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 38° - 45°, kalenica główna równoległa do elewacji frontowej,
 - budynek mieszkalny wielorodzinny, budynek mieszkalno-usługowy, budynek usługowy - dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 45°, kalenica główna równoległa do elewacji frontowej,
 - dla parterowych budynków usługowych o wysokości nie większej niż 5,5 m dopuszcza się zastosowanie dachu dwuspadowego lub wielospadowego, symetrycznego o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° - 25°,
 - budynek garażu i budynek gospodarczo-garażowy - dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° - 25°, kalenica główna równoległa do elewacji frontowej,
 - garaż przybudowany do budynku mieszkalnego - dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 45° lub dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej w przedziale 15° - 25°, dopuszcza się taras na dachu,
 - pokrycie dachów matową dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni ceglanej;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy i obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy usługowej nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimalna - nie mniejsza niż 0,10; maksymalna – nie większa niż 0,75,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej: minimalna - nie mniejsza niż 0,1; maksymalna – nie większa niż 0,9,
- dla zabudowy usługowej: minimalna - nie mniejsza niż 0,1; maksymalna – nie większa niż 1,05,

f) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy usługowej nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,

g) szerokość elewacji frontowej (od strony drogi):

- budynek mieszkalny jednorodzinny łącznie z wbudowanym i przybudowanym garażem:
 - w zabudowie wolnostojącej - nie mniejsza niż 10 m i nie większa niż 20 m,
 - w zabudowie bliźniaczej (jeden segment) - nie mniejsza niż 8 m i nie większa niż 12 m,
- budynek garażu i budynek gospodarczo-garażowy w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - nie większa niż 12 m,
- budynek mieszkalny wielorodzinny, mieszkalno-usługowy i usługowy (łącznie z wbudowanym i przybudowanym garażem) - nie większa niż 20 m,
- budynek garażu w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej - nie większa niż 18 m,

h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją:

- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie, dla lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
- w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowie mieszkaniowo-usługowej nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
- obiekty handlowe - nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni sprzedaży,
- motel, zajazd i inne usługi zakwaterowania turystycznego - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 pokój gościnny/hotelowy,
- obiekty gastronomiczne - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumpcyjne,
- rzemiosło usługowe - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione na najliczniejszej zmianie,
- dla pozostałych usług nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 osoby zatrudnione,

i) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w § 10 ust. 1 niniejszej uchwały;

4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) w zakresie ochrony przed hałasem tereny elementarne zostały zaliczone do terenów mieszkaniowo-usługowych,

b) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej nie mniejsza niż 1000 m², z zastrzeżeniem § 13 ust. 3 i 4 niniejszej uchwały,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie mniejsza niż 1500 m², z zastrzeżeniem § 13 ust. 3 i 4 niniejszej uchwały,

c) dopuszcza się podział terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1MU na działki budowlane łącznie z terenem zieleni izolacyjnej oznaczonej symbolem 5ZI; wówczas powierzchnię poszczególnych działek budowlanych należy mierzyć łącznie z terenem zieleni izolacyjnej; teren zieleni izolacyjnej stanowi powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej,

d) należy zapewnić dostęp do kanału melioracyjnego oznaczonego symbolem 1WS w celu jego konserwacji i czyszczenia,

e) ustala się przystosowanie terenów zagospodarowanych zielenią do małej retencji wód opadowych i roztopowych.

5. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **RM**:

1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **RM** (0,99 ha);

2) przeznaczenie terenu elementarnego: **teren zabudowy zagrodowej** w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwach;

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej, budynki gospodarcze, budynki garażowe, budynki gospodarczo-garażowe, budynki inwentarskie oraz inne obiekty budowlane związane z prowadzonym gospodarstwem,
 - b) chów i hodowla zwierząt o obsadzie nie większej niż 20 DJP,
 - c) wyklucza się lokalizację nowych biogazowni;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) dopuszczalna wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - budynek mieszkalny - nie większa niż 9 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
 - budynek garażu, budynek gospodarczy, budynek gospodarczo-garażowy, budynek inwentarski - nie większa niż 10 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - pozostałe obiekty budowlane - nie większa niż 10 m,
 - b) rodzaj dachu:
 - budynek mieszkalny - dach dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 38° - 45°, kalenica główna równoległa do elewacji od strony drogi powiatowej (ulicy Elckiej),
 - dla pozostałych budynków - dach dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 45°; dla budynków parterowych o wysokości nie większej niż 6 m dopuszcza się dach jednospadowy lub dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°,
 - pokrycie dachów o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35° matową dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni ceglanej, dla pozostałych dachów - pokrycie w kolorze czerwieni ceglanej, grafitu lub w kolorze stalowym,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna - nie mniejsza niż 0,1; maksymalna - nie większa niż 0,4,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) szerokość elewacji frontowej (od strony drogi powiatowej – ulicy Elckiej):
 - budynek mieszkalny łącznie z dobudowanym i przybudowanym garażem - nie większa niż 20 m,
 - pozostałe budynki - nie większa niż 40 m,
 - h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją: nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
 - i) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w § 10 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów zabudowy zagrodowej,
 - b) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 3000 m², z zastrzeżeniem § 13 ust. 3 i 4 niniejszej uchwały,
 - c) dopuszcza się podział terenu elementarnego oznaczonego symbolem MR na działki budowlane łącznie z terenem zieleni izolacyjnej oznaczonej symbolem 3ZI; wówczas powierzchnię poszczególnych działek budowlanych należy mierzyć łącznie z terenem zieleni izolacyjnej; teren zieleni izolacyjnej stanowi powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej,
 - d) należy zapewnić dostęp do kanału melioracyjnego oznaczonego symbolem 1WS w celu jego konserwacji i czyszczenia,
 - e) ustala się przystosowanie terenów zagospodarowanych zielenią do małej retencji wód opadowych i roztopowych.
6. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **ZL**:
- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **ZL** (0,16 ha);
 - 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **teren lasu**:
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie turystyczne w postaci ścieżek rekreacyjno-sportowych,
 - b) wyklucza się lokalizację budynków;
 - 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego: nie ustala się;
 - 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego: w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu.
7. Karta terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **1ZP**, **2ZP**, **3ZP**, **6ZP**:
- 1) oznaczenie terenów elementarnych i ich powierzchnia: **1ZP** (0,24 ha), **2ZP** (0,10 ha), **3ZP** (0,22 ha), **6ZP** (0,10 ha),

2) przeznaczenie terenu elementarnego: **teren zieleni urządzonej**:

- a) 1ZP i 2ZP - tereny zieleni publicznej ogólnodostępnej,
 - b) 3ZP i 6ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - c) zagospodarowanie terenów elementarnych zielenią wysoką i/lub niską, w sposób umożliwiający retencjonowanie wód opadowych i roztopowych,
 - d) dopuszcza się realizację stawów o funkcji rekreacyjnej, zbiorników do retencjonowania wód opadowych, otwartych rowów melioracyjnych, obiektów i urządzeń hydrotechnicznych oraz dojazdów do tych obiektów i urządzeń,
 - e) nie określa się maksymalnej powierzchni stawów ani maksymalnej powierzchni zbiorników do retencjonowania wód opadowych,
 - f) dopuszcza się przebieg ścieżek pieszych i rowerowych,
 - g) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
 - h) wyklucza się lokalizację budynków, wiat i altan oraz miejsc do parkowania samochodów;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego: powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80% powierzchni terenu elementarnego,
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - b) należy zapewnić dostęp do kanału/rowu melioracyjnego o szerokości nie mniejszej niż 3 m (licząc od linii rozgraniczających teren elementarny oznaczony symbolem 4WS) należy pozostawić wolny od zabudowy (dotyczy również ogrodzeń) i zagospodarować zielenią trawiastą w celu umożliwienia obsługi technicznej kanału/rowu melioracyjnego i prac porządkowych (przejścia lub przejazdu wzdłuż kanału/rowu),
 - c) na terenach występowania torfów, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 13 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - d) na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 1ZP należy zachować zadrzewienia porastające krawędzie nasypu nieczynnej linii kolei wąskotorowej.

8. Karta terenów elementarnych oznaczonych symbolami **4ZP, 5ZP**:

- 1) oznaczenie terenów elementarnych i ich powierzchnia: **4ZP** (0,02 ha), **5ZP** (0,09 ha);

2) przeznaczenie terenu elementarnego: **teren zieleni urządzonej**:

- a) 4ZP - teren zieleni ogólnodostępnej,
 - b) 5ZP - tereny zieleni publicznej ogólnodostępnej,
 - c) dopuszcza się plac zabaw dla dzieci,
 - d) zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający retencjonowanie wód opadowych i roztopowych,
 - e) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, ścieżek pieszych i rowerowych,
 - f) wyklucza się lokalizację budynków, wiat i altan oraz miejsc do parkowania samochodów;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego: powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80% powierzchni terenu elementarnego;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego: w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

9. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **ZP/US**:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **ZP/US** (0,30 ha),

2) przeznaczenie terenu elementarnego: **teren zieleni urządzonej lub/oraz teren sportu i rekreacji**:

- a) teren publiczny ogólnodostępny,
- b) zieleń parkowa, plac zabaw dla dzieci, boiska do gier, tereny i urządzenia rekreacyjno-sportowe, obiekty małej architektury oraz inne obiekty związane z użytkowaniem terenu,
- c) zagospodarowanie terenów zielenią wysoką i/lub niską,
- d) zagospodarowanie terenów w sposób umożliwiający retencjonowanie wód opadowych i roztopowych,
- e) dopuszcza się realizację stawów o funkcji rekreacyjnej, zbiorników do retencjonowania wód opadowych, otwartych rowów melioracyjnych, obiektów i urządzeń hydrotechnicznych oraz dojazdów do tych obiektów,
- f) nie określa się maksymalnej powierzchni stawów ani maksymalnej powierzchni zbiorników do retencjonowania wód opadowych,
- g) dopuszcza się przebieg ścieżek pieszych i rowerowych,

- h) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania wzdłuż pasa drogowego drogi oznaczonej symbolem 1KDD,
 - i) dopuszcza się lokalizację 1 wiaty lub 1 altany o powierzchni zabudowy nie większej niż 35 m² (każda) w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy pasa drogowego drogi oznaczonej symbolem 1KDD i od granicy pasa drogowego drogi oznaczonej symbolem 11KDW – obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 pkt 5 niniejszej uchwały,
 - j) wyklucza się lokalizację budynków;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego: powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - b) należy zapewnić dostęp do kanału/rowu melioracyjnego w celu jego konserwacji i czyszczenia, pas terenu wzdłuż kanału/rowu melioracyjnego o szerokości nie mniejszej niż 3 m (licząc od linii rozgraniczających teren elementarny oznaczony symbolem 3WS) należy pozostawić wolny od zabudowy (dotyczy również ogrodzeń) i zagospodarować zielenią trawiastą w celu umożliwienia obsługi technicznej kanału/rowu melioracyjnego i prac porządkowych (przejścia lub przejazdu wzdłuż kanału/rowu);
 - c) na terenach występowania torfów, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 13 ust. 2 niniejszej uchwały.
10. Karta terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN**:

- 1) oznaczenie terenów elementarnych i ich powierzchnia: **1ZN** (0,38 ha), **2ZN** (0,32 ha), **3ZN** (0,53 ha), **4ZN** (0,20 ha), **5ZN** (0,50 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **teren zieleni naturalnej**:
- a) zagospodarowanie terenów w sposób umożliwiający retencjonowanie wód opadowych i roztopowych,
 - b) dopuszcza się realizację stawów i zbiorników do retencjonowania wód opadowych, otwartych rowów melioracyjnych, obiektów i urządzeń hydrotechnicznych oraz dojazdów do tych obiektów i urządzeń,
 - c) nie określa się maksymalnej powierzchni stawów ani maksymalnej powierzchni zbiorników do retencjonowania wód opadowych,
 - d) dopuszcza się przebieg ścieżek pieszych i rowerowych,
 - e) wyklucza się lokalizację budynków, wiat i altan oraz miejsc do parkowania samochodów;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego: nie ustala się;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu,
 - b) należy zapewnić dostęp do kanału/rowu melioracyjnego w celu jego konserwacji i czyszczenia, pas terenu wzdłuż kanału/rowu melioracyjnego o szerokości nie mniejszej niż 3 m (licząc od linii rozgraniczających tereny elementarne oznaczone symbolami 2WS i 3WS) należy pozostawić wolny od zabudowy (dotyczy również ogrodzeń) i zagospodarować zielenią trawiastą w celu umożliwienia obsługi technicznej kanału/rowu melioracyjnego i prac porządkowych (przejścia lub przejazdu wzdłuż kanału/rowu);
 - c) na terenach występowania torfów, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 13 ust. 2 niniejszej uchwały.
11. Karta terenów elementarnych oznaczonych symbolami **1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI, 6ZI, 7ZI, 8ZI, 9ZI, 10ZI**:

- 1) oznaczenie terenów elementarnych i ich powierzchnia: **1ZI** (0,04 ha), **2ZI** (0,12 ha), **3ZI** (0,07 ha), **4ZI** (0,04 ha), **5ZI** (0,05 ha), **6ZI** (0,03 ha), **7ZI** (0,01 ha), **8ZI** (0,02 ha), **9ZI** (0,03 ha), **10ZI** (0,01 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **teren zieleni izolacyjnej**: zieleń izolacyjna wzdłuż kanałów/rowów melioracyjnych, pas terenu wzdłuż kanału/rowu melioracyjnego o szerokości nie mniejszej niż 3 m (licząc od linii rozgraniczających tereny elementarne oznaczone symbolem WS) należy pozostawić wolny od zabudowy (dotyczy również ogrodzeń) i zagospodarować zielenią trawiastą w celu umożliwienia obsługi technicznej kanału/rowu melioracyjnego i prac porządkowych (przejścia lub przejazdu wzdłuż kanału/rowu);
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) nie dopuszcza się lokalizacji budynków, wiat, altan ani miejsc do parkowania,
 - b) teren powinien stanowić w całości powierzchnię biologicznie czynną.
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu,
 - b) należy zapewnić dostęp do kanałów i rowów melioracyjnych w celu ich konserwacji i czyszczenia,
 - c) dopuszcza się, aby teren zieleni izolacyjnej stanowił część działek budowlanych wydzielonych z terenów elementarnych bezpośrednio sąsiadujących z nimi; do powierzchni działki budowlanej wlicza się powierzchnię terenu zieleni izolacyjnej zlokalizowanej w graniach tej działki,

d) w zakresie istniejących drzew i krzewów obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 1 – 5 niniejszej uchwały.

12. Karta terenów elementarnych oznaczonych symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS**:

- 1) oznaczenie terenów elementarnych i ich powierzchnia: **1WS** (0,27 ha), **2WS** (0,17 ha), **3WS** (0,19 ha), **4WS** (0,04 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **teren wód powierzchniowych śródlądowych** (kanały i rowy melioracyjne):
 - a) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych,
 - b) dopuszcza się kładki piesze przez rowy;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego: nie ustala się;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) zachowanie kanałów i rowów melioracyjnych jako otwartych kanałów i rowów odwadniających z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód, ich ciągłości i drożności, dopuszcza się ich przebudowę bez zmiany przebiegu i kierunku odpływu,
 - b) przebudowa układu kanałów i rowów melioracyjnych nie może doprowadzić do negatywnych zmian stosunków wodnych na terenie planu jak i w jego sąsiedztwie,
 - c) przebudowa kanałów i rowów jak i nowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów sąsiadujących z kanałami i rowami melioracyjnymi, nie może zakłócać prawidłowego funkcjonowania systemu melioracyjnego,
 - d) obowiązuje zakaz zasypywania i kanalizowania kanałów i rowów, za wyjątkiem przekrycia kanału i/lub rowu w celu realizacji przejścia pieszego i/lub rowerowego pod warunkiem zachowania przepustowości kanału/rowu,
 - e) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu.

13. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **KDL**:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **KDL** (0,38 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **pas drogowy drogi publicznej klasy lokalnej**;
- 3) parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 12 m,
 - b) przekrój - jedna jezdnia, nie mniej niż dwa pasy ruchu,
 - c) minimalne wyposażenie - jednostronny chodnik, ścieżka rowerowa, oświetlenie,
 - d) parkowanie - nie dopuszcza się miejsc do parkowania,
 - e) w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację zatok i przystanków autobusowych, w tym wiat przystankowych;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego: trasę ścieżki rowerowej należy wydzielić od ruchu pieszego i od ruchu samochodowego poprzez zróżnicowany kolor i rodzaj nawierzchni oraz zastosować odpowiednie oznakowanie ścieżki.

14. Karta terenów elementarnych oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD**:

- 1) oznaczenie terenów elementarnych i ich powierzchnia: **1KDD** (0,65 ha), **2KDD** (0,52 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **pas drogowy drogi publicznej klasy dojazdowej**;
- 3) parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1KDD - od 10 m do 15 m,
 - 2KDD - nie mniej niż 12 m, natomiast odcinek wzdłuż terenu elementarnego oznaczonego symbolem 5ZP nie mniej niż 15 m,
 - b) przekrój - jedna jezdnia, nie mniej niż dwa pasy ruchu, dopuszcza się przekrój bez wydzielonej jezdni i chodnika, wówczas trasę ruchu pieszego należy wydzielić od ruchu samochodowego poprzez zróżnicowany kolor i rodzaj nawierzchni,
 - c) minimalne wyposażenie: chodnik, ścieżka rowerowa, oświetlenie,
 - d) parkowanie: dopuszcza się miejsca do parkowania; w pasie drogowym oznaczonym symbolem 2KDD wzdłuż linii rozgraniczającej teren elementarny oznaczony symbolem 5ZP należy zlokalizować miejsca do parkowania samochodów,
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) trasę ścieżki rowerowej należy wydzielić od ruchu pieszego i od ruchu samochodowego poprzez zróżnicowany kolor i rodzaj nawierzchni oraz zastosować odpowiednie oznakowanie ścieżki,
 - b) na terenach występowania torfów, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 13 ust. 2 niniejszej uchwały,

- c) do czasu realizacji drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDD ustala się tymczasowe zagospodarowanie pasa drogowego oznaczonego symbolem 2KDD jako drogi wewnętrznej.

15. Karta terenów elementarnych oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW**:

- 1) oznaczenie terenów elementarnych i ich powierzchnia: **1KDW** (0,26 ha), **2KDW** (0,17 ha), **3KDW** (0,20 ha), **4KDW** (0,05 ha), **5KDW** (0,24 ha), **6KDW** (0,17 ha), **7KDW** (0,09 ha), **8KDW** (0,04 ha), **9KDW** (0,11 ha), **10KDW** (0,06 ha), **11KDW** (0,43 ha), **12KDW** (0,09 ha), **13KDW** (0,27 ha), **14KDW** (0,16 ha), **15KDW** (0,30 ha), **16KDW** (0,30 ha), **17KDW** (0,04 ha), **18KDW** (0,16 ha), **19KDW** (0,24 ha);

- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **pas drogowy drogi wewnętrznej**;

- 3) parametry i wyposażenie:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- 1KDW – odpowiednio na odcinkach wskazanych na rysunku planu, nie mniej niż 10 m i nie mniej niż 15 m,
- 2KDW - nie mniej niż 10 m,
- 3KDW, 5KDW - nie mniej niż 12 m,
- 4KDW, 8KDW - nie mniej niż 6 m,
- 6KDW - odpowiednio na odcinkach wskazanych na rysunku planu, nie mniej niż 8 m i nie mniej niż 10 m,
- 7KDW - nie mniej niż 8 m, zakończenie placem do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m,
- 9KDW - nie mniej niż 10 m, zakończenie placem do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m,
- 10KDW, 12KDW - nie mniej niż 8 m,
- 11KDW - nie mniej niż 10 m oraz na odcinkach wskazanych na rysunku planu nie mniej niż 7 m i nie mniej niż 11 m, na odcinku pasa drogowego o szerokości 11 m wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem elementarnym oznaczony symbolem 4ZP należy zlokalizować miejsca do parkowania samochodów,
- 13KDW - na odcinkach wskazanych na rysunku planu, nie mniej niż 5 m, nie mniej niż 8 m i nie mniej niż 10 m,
- 14KDW - nie mniej niż 8 m, na odcinku wskazanym na rysunku planu nie mniej niż 13 m, na tym odcinku należy zlokalizować miejsca do parkowania samochodów,
- 15KDW - odpowiednio na odcinkach wskazanych na rysunku planu, nie mniej niż 8 m i nie mniej niż 10 m,
- 16KDW - nie mniej niż 12 m,
- 17KDW - nie mniej niż 8 m,
- 18KDW - nie mniej niż 8 m, zakończenie placem do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m,
- 19KDW - nie mniej niż 10 m, a na odcinku wskazanym na rysunku planu nie mniej niż 12 m.

- b) przekrój: dowolny,

- c) minimalne wyposażenie: oświetlenie,

- d) parkowanie: dopuszcza się miejsca do parkowania;

- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) trasę ścieżki rowerowej należy wydzielić od ruchu pieszego i od ruchu samochodowego poprzez zróżnicowany kolor i rodzaj nawierzchni oraz zastosować odpowiednie oznakowanie ścieżki,

- b) na terenach występowania torfów, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 13 ust. 2 niniejszej uchwały,

- c) przebieg dróg oznaczonych symbolami 11KDW i 5KDW przez kanały/rowy melioracyjne z zachowaniem przepustowości kanałów/rowów,

- d) na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 18KDW ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 8 niniejszej uchwały.

16. Karta terenów elementarnych oznaczonych symbolami **1KDX, 2KDX, 3KDX, 4KDX, 5KDX, 6KDX, 7KDX, 8KDX, 9KDX, 10KDX**:

- 1) oznaczenie terenów elementarnych i ich powierzchnia: **1KDX** (2,43 ha), **2KDX** (0,04 ha), **3KDX** (0,05 ha), **4KDX** (0,02 ha), **5KDX** (0,02 ha), **6KDX** (0,04 ha), **7KDX** (0,08 ha), **8KDX** (0,04 ha), **9KDX** (0,04 ha), **10KDX** (0,02 ha);

- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **teren komunikacji pieszej lub pieszo-rowerowej**; 1KDX i 3KDX - tereny komunikacji publicznej;

- 3) parametry i wyposażenie:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- 1KDX - nie mniej niż 18 m,

- 2KDX - nie mniej niż 10 m,
- 3KDX, 6KDX - nie mniej niż 12 m,
- 4KDX, 5KDX, 8KDX, 9KDX, 10KDX - nie mniej niż 4 m,
- 7KDX - nie mniej niż 5 m,

b) przekrój - dowolny,

c) minimalne wyposażenie - oświetlenie,

d) parkowanie - nie dopuszcza się miejsc do parkowania;

4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

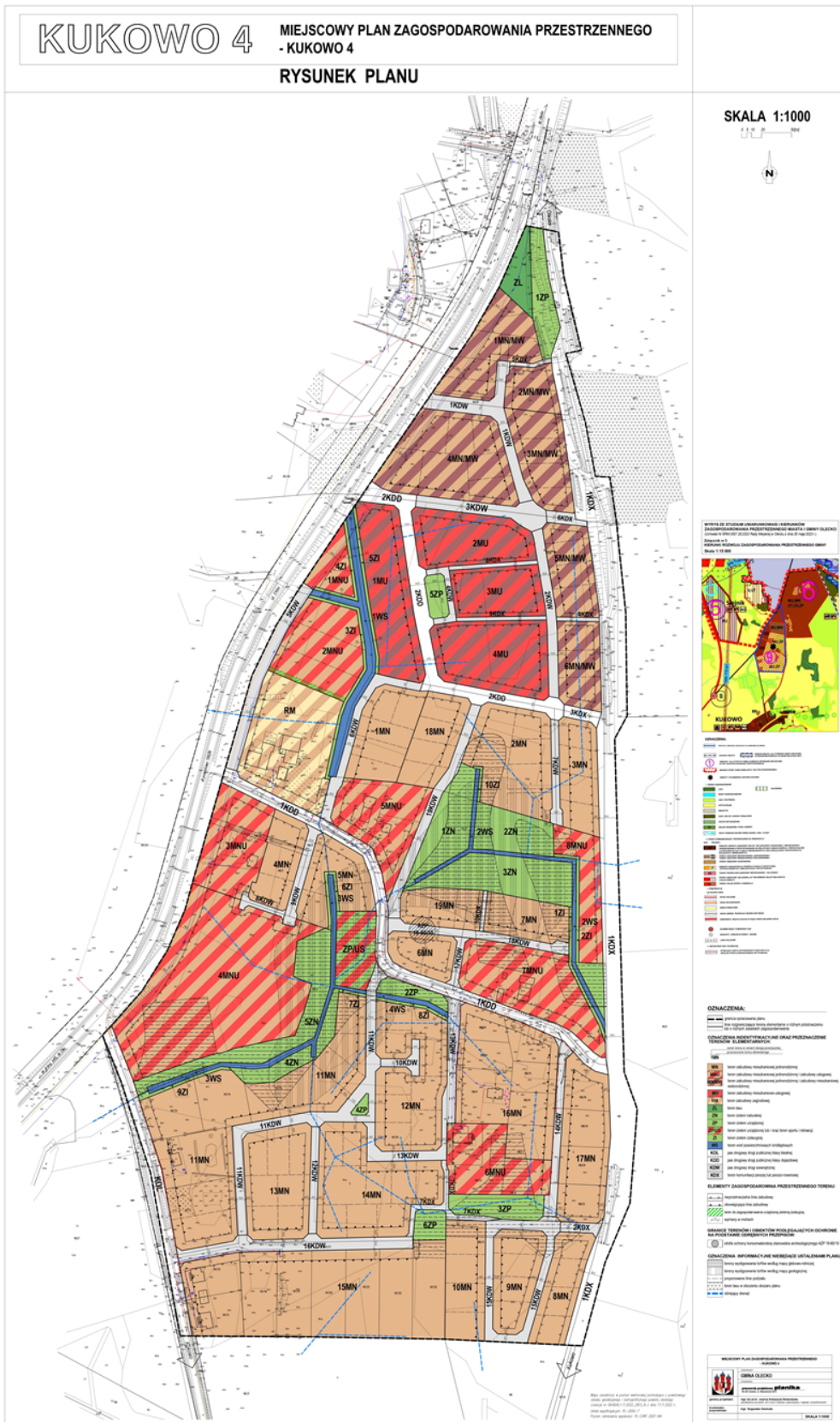
- a) na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: 1KDX, 2KDX, 3KDX, 6KDX trasę ścieżki rowerowej należy wydzielić od ruchu pieszego poprzez zróżnicowany kolor i rodzaj nawierzchni oraz zastosować odpowiednie oznakowanie ścieżki,
- b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu elementarnego oznaczonego symbolem 6MNU z terenu oznaczonego symbolem 7KDX,
- c) na terenach występowania torfów, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 13 ust. 2 niniejszej uchwały,
- d) należy zachować zadrzewienia porastające krawędzie nasypu nieczynnej linii kolei wąskotorowej przebiegającej przez teren elementarny oznaczony symbolem 1KDX, dopuszcza się tylko niezbędną wycinkę drzew w celu realizacji inwestycji drogowej, wówczas nowe nasadzenia należy wykonać w pasie drogowym oznaczony symbolem 1KDX.

DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Wojciech Rejterada



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Miejska w Olecku rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Kukowo 4 w dniach od 15 września 2023 r. do 6 października 2023 r. oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 20 października 2023 r.), do ustaleń projektu planu wniesiono 11 pism z uwagami, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. O nieuwzględnionych przez Burmistrza Olecka uwagach rozstrzyga się w następujący sposób:

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	9	10	11
1.	16.09.2023	Usunięcie komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonej symbolem 2KDX i dołączenie tego terenu do terenu oznaczonego symbolem 8MN	dz. nr 188/13 obręb Kukowo	2KDX - teren komunikacji pieszej lub pieszo-rowerowej			W celu kompleksowej obsługi komunikacyjnej południowej części obszaru objętego planem i połączenia tej części planu z trasą rowerową przebiegającą po nasypie dawnej kolei wąskotorowej 1KDX (w dalekiej perspektywie do przekształcenia na drogę publiczną) niezbędne jest wskazanie (zarezerwowanie w projekcie planu) terenów połączeń komunikacyjnych z terenem 1KDX.
2.	19.10.2023	Zmiana przeznaczenia części działek położonych na terenach oznaczonych symbolami 16MN i 8MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) na przeznaczenie MNU (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej)	dz. nr 188/23, 188/17, 188/9 i dz. nr 188/13 (część) obręb Kukowo	16MN, 8MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej			Uwaga nieuwzględniona na terenie oznaczonym symbolem 8MN. Zabudowa usługowa została dopuszczona na części terenu oznaczonego symbolem 16MN przy terenach planowanej zieleni urządzonej oznaczonej symbolem 3ZP. Brak podstaw do wyznaczania terenów zabudowy usługowej w obrębie części terenu oznaczonego symbolem 8MN, które znajdują się na skraju planowanego osiedla mieszkaniowego w otoczeniu planowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów upraw polowych.
		Naniesienie na rysunku planu działki z oznaczeniem MNU o powierzchni 1000 m ² na terenie oznaczonym symbolem 16MN	dz. nr 188/4 obręb Kukowo	16MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej			Linie podziału na rysunku planu mają wyłącznie charakter informacyjny i nie są wiążące przy podziałach geodezyjnych nieruchomości. Wydzielenie działki o powierzchni 1000 m ² jest możliwe wyłącznie w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (MNU) minimalna powierzchnia działki to 1500 m ² – wielkość określona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Olecko.

3.	20.10.2023	Ustalenie wysokości budynku gospodarczego nie większej niż 7 m oraz ustalenie linii zabudowy wzdłuż drogi 14KDW jako nieprzekraczalnej	dz. nr 188/18, 188/19, 188/20 obręb Kukowo	17MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej			Ustalenia projektu planu nie dopuszczają budynku gospodarczych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, a tylko parterowe budynki garażowe i garażowo-gospodarcze o wysokości do 4m z dachem dwuspadowym lub wielospadowym, symetrycznym, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° – 25°. Nie ma podstaw do dopuszczania realizacji budynków garażowo – gospodarczych o wysokości do 7 m czyli umożliwienia realizacji budynków garażowo-gospodarczych o dwóch kondygnacjach nadziemnych. W celu wprowadzania ładu przestrzennego, kształtowania jakości przestrzeni poprzez uporządkowaną lokalizację zabudowy na nowych terenach przeznaczanych pod zabudowę, w planie miejscowym ustala się obowiązującą linię zabudowy, aby nowe budynki względem pasa drogowego były zlokalizowane w takiej samej odległości. Dla wiat i altan, budynków garaży, budynków garażowo-gospodarczych, budynków istniejących obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy.
4.	20.10.2023	Przekształcenie drogi 6KDW na KDD – pas drogi publicznej klasy dojazdowej. W celu uniknięcia konfliktów społecznych, związanych z utrzymaniem i konserwacją drogi, wniosek o przejęcie udziałów w drodze przez gminę	dz. nr 194/1 obręb Kukowo	6KDW - pas drogowy drogi wewnętrznej			Gmina nie posiada możliwości finansowych na przejmowanie, urządzenie i utrzymywanie dróg wewnętrznych. Przejmowanie, urządzenie i utrzymywanie dróg wewnętrznych nie należy do zadań własnych gminy określonych w przepisach prawa.
5.	19.10.2023	Dopuszczenie zabudowy szeregowej	dz. nr 195 obręb Kukowo	1MU, 2MU, 3MU, 4MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej; 5MN/MW, 6MN/MW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej			Podmiejska lokalizacja terenu, poza granicami miasta, predysponuje go pod zabudowę ekstensywną. Forma zabudowy szeregowej jest charakterystyczna dla miejskich terenów o większej intensywności zabudowy. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko nie dopuszczają zabudowy mieszkaniowej szeregowej na terenach wiejskich. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwalenie planu miejscowego jest możliwe pod warunkiem, że nie narusza on ustaleń studium.
		Przeniesienie przejścia o szerokości 10 m oznaczonego symbolem 4KDX w miejsce przejścia 6KDX. W miejscu przejścia 4KDX zaplanowanie przejścia o charakterze „okresowym” (z możliwością przesunięcia) oznaczenie orientacyjne -	dz. nr 195 obręb Kukowo	4KDX, 6KDX - teren komunikacji pieszej lub pieszo-rowerowej			Uwaga nieuwzględniona w części oznaczenia ciągu pieszego w formie kropek z możliwością przesunięcia. Przejście oznaczone symbolem 4KDX uzyskało szerokość 4 m, a przejście oznaczone symbolem 6KDX uzyskało szerokość 12 m. Zgodnie z zasadami sporządzania planów miejscowych określonych w przepisach prawa - przeznaczenie terenów komunikacji wymaga określenia ich przebiegu w liniach rozgraniczających. Określenie orientacyjnego przebiegu ścieżki pieszej poprzez symbol kropek w graniach terenów

		kropkami.					przeznaczonych pod zabudowę będzie naruszało przepisy odrębne.
		Likwidacja terenów zielonych oznaczonych symbolem 5ZP oraz pasa drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 4KDW	dz. nr 195 obręb Kukowo	5ZP - teren zieleni urządzonej; 4KDW - pas drogowy drogi wewnętrznej			Wskazany w projekcie planu teren zieleni oznaczony symbolem 5ZP stanowi jedyne ogólnodostępne miejsce spotkań mieszkańców w północnej części obszaru objętego planem, w której to części dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Liczbę mieszkańców w tej części osiedla należy szacować w przedziale 500 – 700 osób. Miejsce takie jest potrzebne dla mieszkańców planowanego osiedla i tylko ustalenie go w planie miejscowym daje szansę na jego realizację. Teren 5ZP został przeznaczony na zielen publiczną czyli będzie podlegał, po podziale, wykupieniu przez Gminę Olecko. Gmina Olecko będzie odpowiedzialna za urządzenie i utrzymanie tego terenu. Droga wewnętrzna 4KDW wynika z ustalenia terenu 5ZP i zapewnienia dojazdu do działek powstałych z podziału terenu.
6.	19.10.2023	Usunięcie terenu komunikacji pieszej oznaczonej symbolem 5KDX	dz. nr 302/5 obręb Rosochackie	5KDX - teren komunikacji pieszej lub pieszo-rowerowej			Teren komunikacji pieszej 5KDX zapewnia połączenie piesze planowanej zabudowy mieszkaniowej z planowaną ścieżką pieszo – rowerową przebiegającą po nasypie dawnej kolei wąskotorowej (1KDX). Szerokość terenu 5KDX została zmniejszona z 10 m do 4 m.
		Zmiana zapisu odnośnie zasad kształtowania zabudowy na realizację zabudowy wielorodzinnej do 4 kondygnacji nadziemnych bez ograniczeń co do wysokości oraz liczby lokali mieszkalnych		1MN/MW, 2MN/MW, 3MN/MW, 4MN/MW, 5MN/MW, 6MN/MW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej			Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określają wymóg ustalenia w planie miejscowym maksymalnej wysokości zabudowy. Dla terenów oznaczonych symbolami 5MN/MW i 6MN/MW ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Olecko dopuszczają ekstensywną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w formie małych domów mieszkalnych o nie więcej niż 6 lokalach mieszkalnych, dla pozostałych terenów oznaczonych w planie symbolami MN/MW – maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwalenie planu miejscowego jest możliwe pod warunkiem, że nie narusza on ustaleń studium. W celu utrzymania ładu i spójności w architekturze na terenie całego osiedla ustalony został charakter zabudowy przedmiejskiej. Zabudowa wielorodzinna powinna zostać zrealizowana w formie małych domów mieszkalnych dostosowanych do lokalizacji na terenach wiejskich o gabarytach zbliżonych od zabudowy jednorodzinnej. Zabudowa wielorodzinna na tym obszarze ma stanowić tańszą alternatywę dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy równoczesnym utrzymaniu ekstensywnego charakteru zabudowy. Nie jest to teren predysponowany pod lokalizację intensywniej zabudowy wielorodzinnej.
7.	20.10.2023	Zwiększenie wysokości do 4 kondygnacji dla zabudowy wielorodzinnej.	dz. nr 302/2 obręb Rosochackie	3MN/MW, 4MN/MW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej			W celu utrzymania ładu i spójności w architekturze na terenie całego osiedla ustalony został charakter zabudowy przedmiejskiej. Zabudowa wielorodzinna powinna zostać zrealizowana w formie małych domów mieszkalnych

				wielorodzinnej			dostosowanych do lokalizacji na terenach wiejskich o gabarytach zbliżonych od zabudowy jednorodzinnej. Zabudowa wielorodzinna na tym obszarze ma stanowić tańszą alternatywę dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy równoczesnym utrzymaniu ekstensywnego charakteru zabudowy. Nie jest to teren predysponowany pod lokalizację intensywnej zabudowy wielorodzinnej.
8.	20.10.2023	Przekształcenie części terenu oznaczonego symbolem 2MN oraz części terenu oznaczonego symbolem 1R (obecnie 1ZN) w strefę MNU (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej) przedłużając strefę 5MNU	dz. nr 191/3 i 194/3 obręb Kukowo	2MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1R – teren rolniczy, łąki			Konfiguracja terenu oznaczonego symbolem 1R, występowanie gleb torfowych niekorzystnych dla posadowienia budynków (potwierdzonych w opinii geologicznej załączonej do uwagi) nie kwalifikują tego terenu pod zabudowę. Zmiana przeznaczenia terenów z MN na MNU powoduje zmianę minimalnej powierzchni działki budowlanej z 1000 m ² na 1500 m ² .
		Przekształcenie terenu oznaczonego symbolem 3MN oraz całego terenu oznaczonego symbolem 3R na strefę MNU (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej)	dz. nr 191/3 i 194/4 obręb Kukowo	3MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 3R – teren rolniczy, łąki			Uwaga nieuwzględniona w zakresie terenu 3MN. Zmiana przeznaczenia części terenu 3R (poza terenami występowania torfów) na teren 8MNU. Zmiana przeznaczenia z MN na MNU powoduje zmianę minimalnej powierzchni działki budowlanej z 1000 m ² na 1500 m ² i tym samym zmniejszenie ilości działek budowlanych.

§ 2. W związku z uwzględnieniem części uwag i wprowadzeniem zmian do projektu planu, zmieniony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Kukowo 4 został повторно wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 lutego 2024 r. do 14 marca 2024 r. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 28 marca 2024 r.), do ustaleń projektu planu **nie wniesiono uwag**, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw oraz na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) Rada Miejska w Olecku rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1 Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zalicza się inwestycje wymienione w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym:

- 1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- 2) budowę publicznych terenów zieleni urządzonej,
- 3) budowę wodociągów i urządzeń wodociagowych,
- 4) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- 5) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczane do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - Kukowo 4 obejmują:

- 1) budowę infrastruktury technicznej - sieci wodociągowej o długości około 696 mb i kanalizacji sanitarnej o długości około 1085 mb na terenach komunikacji, oznaczonych symbolami 1KDD, 14KDW, 15KDW, 7KDX i 16KDW,
- 2) budowę dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDD (o długości ok. 534 m) i 2KDD (o długości ok. 363 m) wraz z siecią kanalizacji deszczowej,
- 3) budowę ścieżek pieszo-rowerowych na terenach oznaczonych symbolami: 1KDX (o długości ok. 1145 m) i 3KDX (o długości ok. 37 m),
- 4) urządzenia publicznego terenu zieleni urządzonej lub/oraz terenu sportu i rekreacji na terenie oznaczonym symbolem ZP/US o powierzchni 3003 m²,
- 5) urządzenie zielni publicznej na terenach oznaczonych symbolami 2ZP i 5ZP o łącznej powierzchni 1847 m².

3. Pozostałe zadania własne Gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak: zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię ciepłą, zaopatrzenie w gaz, podlegają dodatkowo regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266). Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z budżetu gminy, obejmują wykonanie oświetlenia tych dróg, których gmina jest zarządcą.

§ 2. Inwestycje wymienione w § 1 ust. 2 należy realizować zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi i aktualną wiedzą techniczną w okresie realizacji, w sposób nienaruszający ustaleń planu.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ujętych w planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom o finansach publicznych oraz przepisom o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Olecku

z dnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - Kukowo 4 został sporządzony w wykonaniu uchwały nr BRM.0007.67.2021 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 18 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Kukowo 4.

Na obszarze planu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad zabudowy i ich zagospodarowania w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako przeznaczenia dominującego na obszarze planu.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko (zatwierdzonym uchwałą nr BRM.0007.29.2023 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 maja 2023 r.) obszar planu został zakwalifikowany do **strefy III – osadniczo-rolniczo-turystycznej. Na rysunku studium** (na załączniku nr 5 – Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy) tereny objęte niniejszym planem miejscowym oznaczone zostały jako tereny rozwojowe zabudowy mieszkaniowo-usługowej wraz z terenami zieleni urządzonej (MU,ZP) oraz obszary zwartej zabudowy wsi (w tym zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej) predysponowane do wielofunkcyjnego rozwoju, przekształceń i uzupełnień na cele funkcji mieszkaniowych oraz działalności gospodarczych rolniczych i nierolniczych (RM). W północnej części obszaru planu, w obrębie ewidencyjnym Kukowo, studium dopuszcza ekstensywną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z formie małych domów mieszkalnych o nie więcej niż 6 lokalach mieszkalnych. Natomiast północna część planu - działki położone w obrębie Rosochackie - wskazane zostały w studium jako tereny rozwojowe zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej z obszarami koncentracji i rozwoju funkcji turystyczno-wypoczynkowych i obsługi ruchu turystycznego, z terenami usług sportu i rekreacji oraz terenami zieleni urządzonej.

Obszar objęty planem jest wskazany w studium jako obszar o numerze 9, dla którego Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalając w niniejszym planie miejscowym przeznaczenie terenów oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, dotyczących zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Organ zaproponował przeznaczenie terenów zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy określonymi w studium jak również z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, uwarunkowań środowiskowych, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:

a) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:

- kształtowanie struktury przestrzennej jako zespołu przedmiejskiej zabudowy, głównie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej wielorodzinnnej składającej się z domów o nie więcej niż 6 lokalach mieszkalnych wraz z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami i zielenią urządzonej,
- kształtowanie nowego zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej wraz z istniejącym gospodarstwem rolnym, wzdłuż drogi powiatowej nr 1992N (ul. Etcka),
- adaptowanie terenu nasypu dawnej linii kolei wąskotorowej na funkcje publicznej ścieżki pieszo-rowerowej,
- ustalenie na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy a także ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy: maksymalnej wysokości budynków, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, geometrii dachów, minimalnej liczby miejsc do parkowania;

b) ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych i leśnych.

Wymagania ochrony środowiska w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez uwzględnienie większości wytycznych wynikających z „Prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Kukowo 4” (Pracowania Projektowa Architektury Krajobrazu i Rewaloryzacji Środowiska, mgr Bogusław Grechuta, czerwiec 2023 r., Aneks - sierpień 2023 r., Aneks nr 2 – luty 2024 r.).

Obszar planu nie znajduje się w obrębie obszarów objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.).

W odniesieniu do drzew zlokalizowanych w obszarze planu zostały wprowadzone ustalenia w § 7 ust. 1 pkt 1 – 5.

W odniesieniu do istniejącego układu melioracyjnego – odkrytych rowów melioracyjnych oraz drenażu – plan dopuszcza realizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych oraz realizację kładek pieszych przez kanały i rowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 ust. 1 pkt 7 oraz § 18 ust. 12 pkt 4.

Użytki rolne klasy PsIII i Br-PsIII o łącznej powierzchni 0,45 ha na terenie działek nr 189/1, 189/3, 189/4 obręb Kukowo, w projekcie planu zostały przeznaczone na cele nierolnicze (3MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oraz 1KDD - pas drogowy drogi publicznej klasy dojazdowej). Teren ten uzyskał zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.

z 2024 r. poz. 82), na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, decyzja DNI.tr.602.308.2023 z dnia 23.11.2023 r.

Na obszarze planu (według mapy glebowo-rolniczej) występują gleby pochodzenia organicznego – gleby torfowe torowisk niskich (Tn) oraz torfy według mapy geologicznej – grunty te są niekorzystne dla budownictwa i bezpośredniego posadowienia obiektów i budynków. Na terenach występowania gleb torfowych w obrębie terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę (oznaczonych symbolami MN, MNU), niniejszy plan dopuszcza realizację obiektów budowlanych po uprzednim ustaleniu geotechnicznych warunków posadowienia obiektu, określonych na podstawie przepisów odrębnych.

Ze względu na występowanie na obszarze planu, poza torfami, głównie glin, wsiąkanie wód w podłoże jest utrudnione, dlatego pozostawienie naturalnych użytków zielonych na terenach występowania torfów jest korzystne w celu regulacji stosunków wodnych na obszarze całego planu.

Ustalenia planu nakazują zaopatrzenie w wodę do celów bytowych oraz do celów usługowych z sieci wodociągowej połączonej z układem gminnej sieci wodociągowej; odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej połączonej z układem gminnej sieci kanalizacyjnej.

Zaopatrzenie w ciepło zabudowy w obszarze planu ustalone zostało w oparciu o lokalne i indywidualne źródła ciepła realizowane z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza. Równocześnie plan dopuszcza realizację indywidualnych systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne. Gospodarowanie odpadami plan ustala zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie na terenie działki nr 191/1 obręb Kukowo strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (AZP 19 - 80/10) oraz objęcie stanowiska archeologicznego ochroną konserwatorską;

d) ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i imienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Dokument zapewnia na obszarze planu zlokalizowanie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Plan ustala minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych w wielkości nie mniejszej niż 4% przy ogólnej liczbie miejsc do parkowania powyżej 9 stanowisk. W przypadku liczby miejsc do parkowania od 1 do 9 stanowisk (włącznie) dopuszcza się miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Przy czym na terenach pasów drogowych dróg publicznych i wewnętrznych lokalizacja miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dokument ustala również zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych w sposób zapewniający ciągłość i dostępność przestrzeni publicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami, do których należy zaliczyć osoby starsze i niepełnosprawne, osoby z wózkami dziecięcymi i na wózkach inwalidzkich, osoby niedowidzące i niewidome. Dokument ustala obowiązek dostosowania chodników, przejść dla pieszych oraz nawierzchni do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami (§ 9 ust. 2 pkt 2 uchwały).

Plan zapewnia separację przestrzenną terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (2MNU) od terenu zabudowy zagrodowej (RM) poprzez nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej (4-metrowego) składającego się z drzew i krzewów zimozielonych. Pas zieleni izolacyjnej stanowić będzie bufor ograniczający przedostawanie się ewentualnych nieprzyjemnych zapachów i hałasu od zabudowy zagrodowej. Pas zieleni izolacyjnej został ustalony w planie miejscowym w związku z zastrzeżeniem określonym w opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Olecku z dnia 29 czerwca 2023 r. Separacja przestrzenna zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 1MN i 5MNU od terenu zabudowy zagrodowej (RM) jest zrealizowana w planie poprzez wyznaczenie pasa drogowego planowanej drogi wewnętrznej (6KDW), który w północnej części przebiega wzdłuż kanału melioracyjnego, wzdłuż którego znajdują się istniejące zakrzewienia.

Przy sporządzaniu niniejszego planu miejscowego organ uwzględnił także:

a) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy (nie większej niż 9,0 m i nie większej niż 11,0 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, dachy głównie dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, pokrycie dachów o kącie nachylenia powyżej 12° matową dachówką lub blachodachówką w odcieniach grafitu, brązu lub czerwieni ceglanej z wyjątkami; w północnej części planu na terenach oznaczonych symbolami MN/MW i MU dachy wyłącznie w odcieniach czerwieni ceglanej (nie dotyczy dachów płaskich); w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się 3 kondygnacje nadziemne w przypadku przeznaczenia pierwszej kondygnacji nadziemnej wyłącznie na garaże;

b) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez określenie przeznaczenia terenów, w tym terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wzdłuż drogi powiatowej 1992N, ustalenia wskaźników intensywności, powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania, a także ustalenie dla terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę i oznaczonych symbolami: MN, MNU, MU, MN/MW stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%;

c) prawo własności – obszar planu w większości stanowi własność osób fizycznych, poza kilkoma działkami, które stanowią własność Gminy Olecko (pasy drogowe dróg gminnych – dz. nr 190 i dz. nr 157/2 obręb Kukowo, teren dawnej linii kolei wąskotorowej – dz. nr 306 obręb Rosochackie i dz. nr 198 obręb Kukowo oraz teren działek rolnych nr 198/3 i 189/4 obręb Kukowo);

d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób niezagrażający spełnieniu ww. potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi;

e) potrzeby interesu publicznego poprzez:

- adaptowanie terenu nasypu dawnej linii kolei wąskotorowej na funkcje publicznej ścieżki pieszo – rowerowej oraz zapewnienie połączeń pieszych lub pieszo–rowerowych z planowanym układem komunikacyjnym osiedla mieszkaniowego,
- wyznaczenie układu komunikacyjnego zapewniającego publiczny dostęp do działek budowlanych,
- wyznaczenie terenów publicznej zieleni urządzonej lub/oraz terenów sportu i rekreacji (na terenie elementarnym oznaczonym symbolem ZP/US) oraz terenów zieleni publicznej ogólnodostępnej (na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 5ZP);

f) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Dokument umożliwia realizację niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zabudowy obiektów i urządzeń, a w szczególności - obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym m.in. sieci infrastruktury telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych oraz dojazdów na terenie obszaru planu;

g) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności;

Dokument ustalił zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i do celów usługowych z gminnej sieci wodociągowej. Również zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustalone zostało z sieci wodociągowej połączonej z układem gminnej sieci wodociągowej, a na terenach zabudowy usługowej i zagrodowej – według odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

Wzdłuż drogi powiatowej 1992N (poza pasem drogowym) przebiega gminna sieć wodociągowa $\varnothing 315$ doprowadzająca wodą do istniejącej zabudowy zlokalizowanej na obszarze planu, rurami rozdzielczymi $\varnothing 90$ i $\varnothing 110$.

Niniejszy dokument stanowi propozycję sytuowania zespołu przedmiejskiej zabudowy, głównie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej składającej się z domów o nie więcej niż 6 lokalach mieszkalnych wraz z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami. Przy wyznaczaniu terenów nowej zabudowy w planie zostały wzięte pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - koncentracja funkcji mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych w zwartym zespole urbanistycznym w bliskim sąsiedztwie granic administracyjnych miasta Olecka oraz w sąsiedztwie istniejącego osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej Siejnik;

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego – linia autobusowa przebiega ulicą Elcką (droga powiatowa 1992N łącząca drogą krajową nr 65 z Oleckiem), najbliższy przystanek autobusowy zlokalizowany jest w sąsiedztwie osiedla Siejnik, w odległości około 330 m od północnej granicy obszaru planu;

c) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – plan ustala przebieg ścieżki pieszo–rowerowej po nasypie dawnej kolei wąskotorowej (1KDX) wzdłuż wschodniej granicy planu; ścieżka łączy miejscowość Kukowo z drogą powiatową 1992N prowadzącą do miasta Olecko. Połączenie planowanego układu komunikacyjnego na obszarze planu ze ścieżką biegnącą po nasypie dawnej kolei planowane jest przez odcinki terenów komunikacji pieszej lub pieszo – rowerowej (oznaczonych symbolami: 2KDX, 3KDX, 4KDX, 5KDX, 6KDX). Ponadto plan ustala przebieg wydzielonego terenu komunikacji pieszej lub pieszo – rowerowej (oznaczonego symbolem 7KDX), który umożliwia krótsze połączenia piesze na terenie osiedla oraz zapewnia dojazd do działki nr 188/23 w obrębie terenu elementarnego 6MNU. Plan również ustala przebieg dwóch terenów komunikacji pieszej lub pieszo – rowerowej (oznaczonych symbolami 8KDX i 9KDX) pomiędzy terenami planowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej (2MU, 3MU, 4MU). W pasach drogowych dróg publicznych i wewnętrznych ustalania planu dopuszczają przebieg ścieżek rowerowych i chodników.

d) lokalizowanie nowej zabudowy na obszarze położonym w sąsiedztwie granic administracyjnych miasta Olecka, charakteryzującym się dostępem do:

- istniejącej sieci komunikacyjnej - poprzez drogę powiatową (ul. Elcką) oraz istniejące drogi gminne – dz. nr 190 i dz. nr 157/2 - przebiegające przez obszar planu,
- dostępem do sieci wodociągowej - w granicach obszaru planu przebiega istniejący wodociąg $\varnothing 315$ wzdłuż pasa drogowego drogi powiatowej 1992N oraz istniejące wodociągi $\varnothing 90$ i $\varnothing 110$ przebiegają w pasach drogowych dróg gminnych - dz. nr 190 i dz. nr 157/2,
- dostępem do sieci kanalizacji sanitarnej - istniejący kolektor sanitarny $\varnothing 90$ przebiega wzdłuż pasa drogowego drogi powiatowej 1992N w granicach obszaru planu oraz poza granicami planu, a także wzdłuż pasa drogowego drogi gminnej (dz. nr 157/2) w kierunku zabudowy wsi Kukowo,
- dostępem do sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Olecku Nr ORN.0007.36.2022 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostało wskazane, iż „Nie przystąpiono do prac projektowych nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - Kukowo 4 (uchwała Nr BRM.0007.67.2021 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 18 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu), z uwagi na to, iż w celu realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tym terenie, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko wymaga zmiany.” Zmiana studium została sporządzona i teren ten został wskazany do zabudowy i zagospodarowania w kierunku zabudowy mieszkaniowo-

usługowej wraz z terenami zieleni urządzonej (MU, ZP), obszarów zwartej zabudowy wsi (RM), zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MU, MW).

W niniejszym dokumencie zostało uwzględnione uniwersalne projektowanie poprzez ustalenie wymogu zagospodarowania terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami w sposób zapewniający ciągłość i dostępność przestrzeni publicznych dla tych osób, w szczególności dostosowanie chodników, przejść dla pieszych oraz nawierzchni do potrzeb tych osób. Ponadto plan ustalił wymóg lokalizowania na obszarze planu miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Konsultacje społeczne

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Kukowo 4 zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeszedł procedurę „konsultacji społecznych”. W trakcie procedury wpłynęły 2 wnioski osób fizycznych, 3 wnioski instytucji i 1 wniosek gestora sieci (PGE Dystrybucja S.A. Rejon Energetyczny Elk). Wnioski zostały w większości uwzględnione w projekcie planu.

Poza procedurą określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewniona została właścicielom nieruchomości objętych sporządzaniem niniejszego planu miejscowego, możliwość zapoznania się z projektem planu miejscowego na spotkaniu konsultacyjnym, które odbyło się w dniu 6 lutego 2023 r. w Urzędzie Miejskim w Olecku. Zapewniona została również możliwość składania uwag do projektu planu w terminie 14 dni po spotkaniu. Do projektu planu zostało złożonych 13 uwag. Cześć uwag została uwzględniona i zostały wprowadzone zmiany w projekcie planu.

Następnie zapewniona została społeczeństwu możliwość zapoznania się z dokumentem podczas wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od 15 września 2023 r. do 6 października 2023 r. oraz zapewniona została możliwość wnoszenia wniosków i uwag. W dniu 5 października 2023 r. odbyła się w Urzędzie Miejskim w Olecku dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 20 października 2023 r.) do ustaleń projektu planu wniesiono 11 pism z uwagami. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera załącznik nr 2 do niniejszego dokumentu.

W związku z uwzględnieniem części uwag i wprowadzeniem zmian w projekcie planu miejscowego, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został powtórnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 lutego 2024 r. do 14 marca 2024 r. oraz zapewniona została możliwość wnoszenia wniosków i uwag. W dniu 14 marca 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 28 marca 2024 r.) do ustaleń projektu planu nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Skutki

Przyjęcie niniejszej uchwały wprowadzi ramy formalno-prawne dające możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w domach o nie więcej niż 6 lokalach mieszkalnych, zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub jednorodzinną oraz/lub zabudowę usługową nieuciążliwą, a także możliwość realizacji zabudowy usługowej nieuciążliwej, wraz terenami zieleni i terenami obsługi komunikacji. Istniejąca w sąsiedztwie szkoła podstawowa oraz usługi podstawowe na terenie Osiedla Siejnik stwarzają możliwość zaspokojenia potrzeb przyszłych mieszkańców obszaru przedmiotowego planu. Przewidywana maksymalna ilość mieszkańców na terenie planu to nie więcej niż 540 osób (w przypadku realizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) lub nie więcej niż 1000 osób (w przypadku realizacji w maksymalnym zakresie dopuszczonym planem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej).

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie planu miejscowego będzie wiązało się z koniecznością ponoszenia kosztów:

- budowy dróg publicznych wraz z kanalizacją deszczową,
- urządzenia ścieżek pieszo - rowerowych,
- urządzenia publicznego terenu zieleni urządzonej lub/oraz terenu sportu i rekreacji,
- urządzenie zieleni publicznej na terenach oznaczonych symbolami,
- budowy infrastruktury technicznej.

Uchwalenie planu miejscowego będzie wiązało się również z dokonaniem wykupu lub przejęciem gruntów na cele publiczne o łącznej powierzchni 1,5433 ha:

- poszerzenie pasa drogowego oznaczonego symbolem 1KDD o powierzchnię 0,1657 ha,
- wykupu terenu pasa drogowego oznaczonego symbolem 2KDD o powierzchni 0,5111 ha,
- poszerzenie terenu komunikacji pieszo–rowerowej oznaczonego symbolem 1KDX o łącznej powierzchni 0,3354 ha,
- wykup terenu komunikacji pieszo–rowerowej oznaczonego symbolem 3KDX o powierzchni 0,0461 ha,
- wykup terenu publicznej zieleni urządzonej lub/oraz terenu sportu i rekreacji oznaczonego symbolem ZP/US o powierzchni 0,3003 ha,
- wykup terenów publicznej zieleni urządzonej oznaczonych symbolami Z2P i 5ZP o łącznej powierzchni 0,1847 ha.

Uchwalenie planu miejscowego będzie wiązało się z możliwością sprzedaży gruntów komunalnych o łącznej powierzchni 0,5666 ha (w graniach terenów elementarnych: 3MNU, 4MN i 5MN).

Uchwalenie planu miejscowego będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej, z podatku od czynności cywilnoprawnych, z tytułu podatków od nieruchomości, z opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości oraz z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej.

Dla rozwiązań planistycznych zawartych w niniejszym planie miejscowym została wykonana „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Kukowo 4” (autor: mgr inż. Waldemar Kalkowski – rzeczoznawca majątkowy).