

**Uchwała Nr XXXIV/204/09
Rady Gminy Budry
z dnia 20 października 2009 r.**

w sprawie uchwalenia: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Budry, w obrębie geodezyjnym Budry, położonego po południowej stronie drogi wojewódzkiej Węgorzewo - Gołdap

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 z 2007r. Nr 127 poz. 880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237) w związku z art.18 ust.2 pkt.5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327 Nr 138 poz. 974) oraz art.7 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z 2005r. Nr 175, poz. 1462, z 2006r. Nr 12, poz. 63, z 2007r. Nr 75 poz. 493, Nr 80 poz. 541)

Rada Gminy Budry uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w miejscowości Budry, położonego po południowej stronie drogi wojewódzkiej Węgorzewo – Gołdap, w obrębie geodezyjnym Budry, gmina Budry, zwany dalej „planem”,

§ 2. Zakres i granice niniejszego planu zostały określone w Uchwale nr XXVII/161/09 Rady Gminy Budry z dnia 23 stycznia 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Budry w obrębie geodezyjnym Budry.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały
- 2) z rysunku w skali 1:1 000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) z rozstrzygnięcia w sprawie zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Budry, stanowiącego załącznik nr 2, rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do planu stanowiącego załącznik nr 3, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasad finansowania gminnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Przepisy – dotyczące całego terenu

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) Zasady rozbudowy i modernizacji układu komunikacyjnego;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym: linie zabudowy, gabaryty budynków, wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów,
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy.

§ 5. O ile niniejsza uchwała nie stanowi inaczej, występujące w niej podstawowe terminy należy rozumieć następująco:

a) „plan” oznacza niniejszą uchwałę wraz z załącznikami, stanowiącą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

b) „nieprzekraczalna linia zabudowy” - oznacza linię której nie może przekroczyć żadna wystająca ściana budynku,; w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy (np. odległość od granicy działki) należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami;

c) „obszar funkcjonalny” lub „obszar” oznacza teren wyróżniony w planie ze względu na przeznaczenie i zasady zagospodarowania i oznaczony w tekście oraz na Rysunku Planu numerem porządkowym i literowo-cyfrowym symbolem funkcji,

d) „współczynnik zabudowy” to stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki, wyrażony w procentach, „powierzchnia zabudowy” - powierzchnia rzutu poziomego budynków mierzona po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej; do powierzchni zabudowy zalicza się również prześwity, przejścia oraz rampy, studzienki, wjazdy do garaży itp. elementy budynku mające oparcie na ziemi” ;

e) „powierzchnia biologicznie czynna” - grunt rodzimy oraz woda powierzchniowa na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m², urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację,

f) „wysokość budynku” to, wysokość od projektowanego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy,

g) „usługi nieuciążliwe” – należy przez to rozumieć obiekty usługowe, które nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ewentualna uciążliwość usługi, bądź szkodliwość dla środowiska nie może wykraczać poza granice działki na której zlokalizowany jest obiekt,

§6. W obszarze opracowania wyróżnia się następujące rodzaje obszarów funkcjonalnych:

- P,S,B - tereny przemysłowo-składowe, usługowe,
- U - tereny usługowe,
- UC - tereny usług publicznych,
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- ZN - tereny zieleni naturalnej,
- ZP – teren zieleni parkowej,
- KS - tereny parkingowe,
- W - tereny wód otwartych,
- KW - teren drogi wojewódzkiej,
- KP - teren drogi powiatowej,
- KD - tereny dróg gminnych,
- KDW - tereny dróg dojazdowych i wewnętrznych,
- KX - tereny ciągów pieszych,

ROZDZIAŁ II USTALENIA DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OPRACOWANIA

§ 7.1 Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1) Przestrzeganie obowiązujących przepisów prawa odnośnie zachowania ład przestrzennego, architektonicznego, ochrony wartości przyrodniczych,

2) W obrębie zabudowy mieszkaniowej oraz zagrodowej mogą funkcjonować wyłącznie usługi i obiekty nieuciążliwe (bez znaczącego oddziaływania na środowisko).

3) Wszelkie działania projektowe i realizacyjne zabezpieczające racjonalność i ład przestrzenny należy prowadzić zgodnie z ustaleniami szczególnymi planu, zawartymi w Rozdziale III niniejszej uchwały, obowiązującymi normami i przepisami oraz zasadami sztuki budowlanej.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1) Teren w granicach opracowania planu, położony jest poza granicami obszarów chronionego krajobrazu.

2) Teren w granicach opracowania położony jest poza ustanowionymi obszarami Natura 2000 i nie został wyznaczony do objęcia projektowanym specjalnym obszarem ochrony siedlisk.

3) Nie zezwala się na lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska i wież telefonii komórkowej, nie dotyczy pozostałych inwestycji celu publicznego i infrastruktury technicznej.

3) Dla potrzeb ochrony przed hałasem ustala się, że obszar opracowania jest terenem przeznaczonym na cele mieszkaniowo – usługowe.

4) Ustala się ochronę istniejącej zieleni na terenach w konturach o symbolu: 6ZP, 19ZN, 20ZN, 21ZN, 22ZN, 28ZN, 29ZN, 30ZN, 31ZN, 39ZN, 40ZN i wprowadzanie nowej zieleni wokół planowanych obiektów na poszczególnych działkach budowlanych.

5) Zachowuje się istniejące pomniki przyrody – dęby. Wycinka starodrzewu jedynie w celach ochronnych, za zgodą właściwych organów.

6) Wprowadza się na całym obszarze objętym opracowaniem zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,5m, ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych. Zaleca się ogrodzenia z drewna lub siatki, metaloplastyki, ukryte w zieleni.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytkowego.

1) Projektowane budynki winny nawiązywać do historycznej zabudowy Mazur, w zakresie formy i skali oraz materiałów wykończeniowych tj zastosowanie tradycyjnych materiałów takich jak: jasne tynki, drewno, kamień, cegła, dachówka w kolorze ceglastym oraz przestrzeganie ustaleń planu.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W obszarze opracowania wyznacza się następujące obszary stanowiące przestrzeń publiczną: drogi oznaczone symbolami KD, tereny zabudowy oświatowej, oznaczone symbolami UC. W zależności od potrzeb ustala się możliwość realizacji innych celów publicznych w granicach opracowania planu.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Nie wyznacza się terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się zakaz zabudowy na terenach zieleni naturalnej, oznaczonych symbolami: 39ZN, 40ZN, nie zezwala się wznoszenia budynków na terenach stanowiących strefę ochronną cieku wodnego, oznaczonych symbolami: 19ZN, 20ZN, 21ZN, 22ZN, 28ZN, 29ZN, 30ZN, 31ZN,

2. Ustala się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów rolniczych, zgodny z obecnym sposobem wykorzystania, do chwili realizacji zabudowy wg ustaleń planu.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem

W granicach opracowania nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalania i podziału zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

§14. Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Dostęp do zabudowy w granicach opracowania planu, realizowany będzie z istniejących i projektowanych dróg dojazdowych, posiadających dostęp do drogi publicznej: powiatowej i drogi wojewódzkiej nr 650.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się w okresie przejściowym, do chwili wybudowania kanalizacji sanitarnej gminnej stosowanie zbiorników bezodpływowych. Dopuszcza się, w okresie przejściowym, dla terenów o symbolu 16RM, 36RM, 37RM/MN, 38RM/MN - odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni lub do szczelnych zbiorników. Po skanalizowaniu terenów zabudowy nakazuje się podłączenie obiektów odprowadzających ścieki do sieci kanalizacji i likwidację szamb.

3. Zaopatrzenie w wodę – istniejącą i projektowaną siecią wodociągową na warunkach Zarządcy sieci.

4. Wody deszczowe spływające po terenie zainwestowania należy zagospodarować w granicach poszczególnych działek.

5. Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. Nie zezwala się na lokalizację wież teletransmisyjnych.

6. Doprowadzenie energii elektrycznej do poszczególnych obiektów należy realizować na podstawie warunków przyłączenia określonych przez PGE Dystrybucja Białystok Sp. z o.o. lub inny właściwy rejon energetyczny. Sieci elektroenergetyczne służące do zasilania planowanych obiektów będą realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami energetycznymi.

a) rezerwuje się teren pod istniejące i projektowane urządzenia elektroenergetyczne (t.j. linie SN i nN oraz stacje transformatorowe SN/nN). Szczegółowe dane dotyczące ilości i rodzaju urządzeń elektroenergetycznych niezbędnych do zasilania zostaną określone w warunkach przyłączenia, które będą wydane podmiotom wnioskującym o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej.

b) ostateczna ilość projektowanych urządzeń SN i nN wyniknie z potrzeb opracowywanego terenu i warunków przyłączenia poszczególnych obiektów. W związku z powyższym rezerwa terenu i warunków przyłączenia poszczególnych obiektów. W związku z powyższym rezerwa terenu na w/w urządzenia może ulec zmianie.

c) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego terenu zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami. Przebudowa, która powinna być zrealizowana kosztem inwestora inwestycji podstawowej dotyczy nie tylko zmian tras linii elektroenergetycznych, lecz również wykonania odpowiednich obostrzeń i uziemień i powinna być realizowana na drodze umowy między zainteresowanymi i PGE Dystrybucja Białystok sp. z o.o.,

d) sieci elektroenergetyczne służące do zasilania planowanych obiektów będą realizowane zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997r. „Prawo energetyczne” (Dz.U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.)

7. Gazyfikacja przedmiotowego obszaru przez przedsiębiorstwo gazownicze będzie możliwa jeśli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy sieci gazowej. W przypadku braku możliwości budowy sieci gazowniczej zgodnie z przepisami Prawa Energetycznego, gazyfikacja w/w rejonu może być realizowana na warunkach określonych w odrębnych umowach zawartych pomiędzy przedsiębiorstwem gazowniczym a inwestorem.

a) rezerwuje się teren pod trasę gazociągu dystrybucyjnego, gdzie powinny być wyznaczone strefy kontrolowane – 1m, dla gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, których linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu.

b) sieci gazowe nieuwzględnione w rozrządzie uzbrojenia mogą być lokalizowane w pasie drogowym, należy przewidzieć lokalizację sieci gazowej w pasie chodnika lub zieleni. Nie wyraża się zgody na zlokalizowanie gazociągu w pasie jezdni oraz na działkach prywatnych,

c) należy zapewnić dla każdej z działek budowlanych możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci gazowej.

8. W granicach opracowania występują urządzenia melioracji szczegółowej – rowy otwarte i rurociągi drenarskie średnicy 7,5 i 12,5 cm, których trasy zaznaczono na rysunku graficznym. W/w urządzenia należy pozostawić w stanie obecnym, gdyż odwadniają równocześnie działki sąsiednie położone w obrębie przedmiotowego terenu. W przypadku ingerencji w istniejące odprowadzenie wody należy dokonać przebudowy urządzeń melioracyjnych, w taki sposób, aby zapewnić prawidłowe odwodnienie gruntu na podstawie uzgodnionego z Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Olsztynie, Rejonowym Oddziałem w Giżycku projektu przebudowy. Przy projektowaniu inwestycji należy zachować odstęp od krawędzi rowu lub rurociągu min. 4m umożliwiający wykonanie konserwacji w/w urządzeń melioracyjnych.

10. Dopuszcza się wprowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzenia zmian do planu, za wyjątkiem wież teletransmisyjnych.

11. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami infrastruktury technicznej, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami

i warunkami zabudowy dysponenta sieci. Trasy uzbrojenia mogą ulec zmianie na etapie realizacji projektu budowlanego.

12. Ogrzewanie planuje się w oparciu o własne, indywidualne kotłownie na paliwo ekologiczne (nośniki przyjazne środowisku takie jak: energia elektryczna, gaz płynny, biomasa, olej opałowy, pompa ciepła itp.) oraz wkłady kominkowe opalane drewnem.

13. Gromadzenie odpadów w pojemnikach (w wydzielonych miejscach) w terenach, gdzie odpady te powstają, w tym na poszczególnych działkach, z możliwością selektywnej zbiórki odpadów, okresowy wywóz odpadów na podstawie stosownych umów, na składowisko (docelowo – do zakładu unieszkodliwiania odpadów) zgodnie z zasadami utrzymania czystości i porządku w gminie, wynikającymi ze stosownych przepisów gminnych oraz ustawy o odpadach.

ROZDZIAŁ III USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 15. Wyznacza się tereny projektowanej zabudowy przemysłowo-składowej, oznaczone na rysunku planu – symbolem: 1PSB, 2PSB o następujących ustaleniach:

- 1) zachowuje się istniejące budynki z możliwością przebudowy, budowy, prowadzenia robót budowlanych i zmiany sposobu użytkowania,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej; nie zezwala się na lokalizację wieży teletransmisyjnej i zabudowy mieszkaniowej,
- 3) dla inwestycji określonych w przepisach w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, należy uzyskać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, o której mowa w przepisach o ochronie środowiska.
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, co najmniej 8m, od linii rozgraniczającej drogę gminną - min. 6m.
- 5) architektura projektowanych obiektów - wysokość, gabaryty, detale, rozwiązania konstrukcyjne i materiały powinny wynikać z technologii produkcji lub wykonywanych usług. W przypadku obiektów kubaturowych, których rozwiązania przestrzenne nie wynikają z potrzeb technologicznych należy ograniczyć ich wysokość do grupy niskich w rozumieniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 16. Wyznacza się teren istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu – symbolem: 3U o następujących ustaleniach:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej, przeznaczenie dopuszczalne – funkcja mieszkaniowa w poddaszu budynków,
- 2) zachowuje się istniejący budynek z możliwością przebudowy, budowy i zmiany sposobu użytkowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy min. 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku symbolem 51KW, min 6m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową o symbolu 58KDW, dopuszcza się lokalizację budynków na linii rozgraniczającej teren o symbolu 4KS,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 3-kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako użytkowe poddasze,
- 5) dachy dwuspadowe symetryczne, lub wielopłociowe o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 30 – 50°, kryte dachówką w odcieniu ceglasto – czerwonym,
- 6) współczynnik zabudowy – do 60%,
- 7) tereny biologicznie czynne nie mniej niż 10%,
- 8) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, planuje się w konturze 4KS,

i warunkami zabudowy dysponenta sieci. Trasy uzbrojenia mogą ulec zmianie na etapie realizacji projektu budowlanego.

12. Ogrzewanie planuje się w oparciu o własne, indywidualne kotłownie na paliwo ekologiczne (nośniki przyjazne środowisku takie jak: energia elektryczna, gaz płynny, biomasa, olej opałowy, pompa ciepła itp.) oraz wkłady kominkowe opalane drewnem.

13. Gromadzenie odpadów w pojemnikach (w wydzielonych miejscach) w terenach, gdzie odpady te powstają, w tym na poszczególnych działkach, z możliwością selektywnej zbiórki odpadów, okresowy wywóz odpadów na podstawie stosownych umów, na składowisko (docelowo – do zakładu unieszkodliwiania odpadów) zgodnie z zasadami utrzymania czystości i porządku w gminie, wynikającymi ze stosownych przepisów gminnych oraz ustawy o odpadach.

ROZDZIAŁ III USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 15. Wyznacza się tereny projektowanej zabudowy przemysłowo-składowej, oznaczone na rysunku planu – symbolem: 1PSB, 2PSB o następujących ustaleniach:

- 1) zachowuje się istniejące budynki z możliwością przebudowy, budowy, prowadzenia robót budowlanych i zmiany sposobu użytkowania,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej; nie zezwala się na lokalizację wieży teletransmisyjnej i zabudowy mieszkaniowej,
- 3) dla inwestycji określonych w przepisach w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, należy uzyskać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, o której mowa w przepisach o ochronie środowiska.
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, co najmniej 8m, od linii rozgraniczającej drogę gminną - min. 6m.
- 5) architektura projektowanych obiektów - wysokość, gabaryty, detale, rozwiązania konstrukcyjne i materiały powinny wynikać z technologii produkcji lub wykonywanych usług. W przypadku obiektów kubaturowych, których rozwiązania przestrzenne nie wynikają z potrzeb technologicznych należy ograniczyć ich wysokość do grupy niskich w rozumieniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 16. Wyznacza się teren istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu – symbolem: 3U o następujących ustaleniach:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej, przeznaczenie dopuszczalne – funkcja mieszkaniowa w poddaszu budynków,
- 2) zachowuje się istniejący budynek z możliwością przebudowy, budowy i zmiany sposobu użytkowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy min. 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku symbolem 51KW, min 6m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową o symbolu 58KDW, dopuszcza się lokalizację budynków na linii rozgraniczającej teren o symbolu 4KS,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 3-kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako użytkowe poddasze,
- 5) dachy dwuspadowe symetryczne, lub wielopłociowe o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 30 – 50°, kryte dachówką w odcieniu ceglasto – czerwonym,
- 6) współczynnik zabudowy – do 60%,
- 7) tereny biologicznie czynne nie mniej niż 10%,
- 8) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, planuje się w konturze 4KS,

- 9) ogrodzenia nie wyższe niż 1,5m; zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z żelbetowych elementów prefabrykowanych, zaleca się ukrycie ogrodzeń w zieleni.

§ 17. Wyznacza się teren projektowanego parkingu i przystanku PKS, oznaczony na rysunku planu – symbolem: **4KS** o następujących ustaleniach:

- 1) miejsca postojowe dla samochodów, przejścia piesze, chodniki – nawierzchnia utwardzona,
- 2) zachowuje się istniejący zjazd na drogę wojewódzką, nowe zjazdy – wymagają zgody Zarządcy drogi,

18. Wyznacza się teren istniejącej zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu – symbolem: **5U** o następujących ustaleniach:

- 1) zachowuje się istniejące budynki z możliwością przebudowy, budowy, prowadzenia robót budowlanych i zmiany sposobu użytkowania na funkcje usługowe,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 51KW wyznacza ściana zewnętrzna budynku, od drogi o symbolu 53KD – min. 6 od zewnętrznej krawędzi jezdni,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 3-kondygnacje nadziemne, w tym trzecia kondygnacja jako użytkowe poddasze,
- 4) dachy dwuspadowe symetryczne, lub wielopłaciowe o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 30 – 50°, kryte dachówką w odcieniu ceglasto – czerwonym,
- 5) współczynnik zabudowy – do 60%,
- 6) tereny biologicznie czynne nie mniej niż 10%,

§ 19. Wyznacza się teren istniejącej zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu – symbolem: **6ZP**, o następujących ustaleniach:

- 1) zachowuje się istniejącą zielenią,
- 2) nie zezwala się na lokalizację obiektów kubaturowych,
- 3) ustala się lokalizację elementów architektury ogrodowej,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni obszaru: 95%,

§ 20. Wyznacza się teren projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, usługowej, oznaczony na rysunku planu – symbolem: **7U/MN**, o następujących ustaleniach:

- 1) budynki mieszkalne 2-kondygnacyjne z drugą kondygnacją ukrytą w dachu wysokim o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 37 – 50°, kryte dachówką ceramiczną w odcieniu ceglasto – czerwonym; budynki usługowe, gospodarcze, jako 1-kondygnacyjne lub 2-kondygnacyjne z możliwością zastosowania nachylenia połaci dachowych 15° – 45° i krycia materiałem dachówkopodobnym w odcieniu ceglasto-czerwonym.
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy min 6m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową o symbolu 58KDW i 59KDW,
- 3) współczynnik zabudowy – do 25%,
- 4) tereny biologicznie czynne nie mniej niż 30%,
- 5) minimalna szerokość działki budowlanej 22m, minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200m²,
- 6) w granicach działek zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów,

- 7) ogrodzenia nie wyższe niż 1,5m; zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z żelbetowych elementów prefabrykowanych, zaleca się ukrycie ogrodzeń w zieleni.

§ 21. Wyznacza się teren istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu – symbolem: **8RM/MN**, o następujących ustaleniach:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, ustala się budowę, przebudowę, prowadzenie robót budowlanych i zmianę sposobu użytkowania budynków na w/w funkcje,
- 2) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy,
- 3) zakazuje się wprowadzania działalności uciążliwej dla środowiska i ludzi,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy min 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi o symbolu 53KD, bliższe odległości wymagają zgody Zarządcy drogi,
- 5) budynki mieszkalne 2-kondygnacyjne z drugą kondygnacją ukrytą w dachu wysokim o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 37 – 50°, kryte dachówką ceramiczną w odcieniu ceglasto – czerwonym; budynki gospodarcze 1-kondygnacyjne lub 2-kondygnacyjne z możliwością zastosowania nachylenia połaci dachowych 15° – 45° i krycia materiałem dachówkopodobnym w odcieniu ceglasto-czerwonym.
- 6) współczynnik zabudowy – do 25%,
- 7) tereny biologicznie czynne nie mniej niż 30%,
- 8) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej 800m²,
- 9) w granicach działek zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów,
- 10) ogrodzenia nie wyższe niż 1,5m; zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z żelbetowych elementów prefabrykowanych, zaleca się ukrycie ogrodzeń w zieleni.

§ 22. Wyznacza się teren istniejącej zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu – symbolem: **9U**, o następujących ustaleniach:

- 1) zachowuje się istniejący obiekt handlowy, ustala się możliwość jego przebudowy, nadbudowy dachem dwuspadowym lub wielopołaciowym, prowadzenie robót budowlanych i zmianę sposobu użytkowania na inne funkcje usługowe,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy min 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, min. 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi o symbolu 53KD, bliższe odległości wymagają zgody Zarządcy drogi,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 2-kondygnacje nadziemne, tj. parter i poddasze ukryte w dachu dwuspadowym,
- 4) nachylenie połaci zawarte w przedziale 30 – 50°, kryte dachówką w odcieniu ceglasto – czerwonym,
- 5) współczynnik zabudowy – do 30%,
- 6) tereny biologicznie czynne nie mniej niż 20%,
- 7) w granicach działki zapewnić miejsca postojowe dla samochodów,

§ 23. Wyznacza się teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, oznaczony na rysunku planu – symbolem: **10MN**, o następujących ustaleniach:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, ustala się budowę, przebudowę, prowadzenie robót budowlanych i zmianę sposobu użytkowania budynków na w/w funkcje,
- 2) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej, jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej,
- 3) zakazuje się wprowadzania działalności uciążliwej dla środowiska, zwłaszcza dla ludzi i wód ciekłego wodnego,

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy min 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi o symbolu 53KD,
- 5) budynki mieszkalne 2-kondygnacyjne z drugą kondygnacją ukrytą w dachu wysokim o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 37 – 50°, kryte dachówką ceramiczną w odcieniu ceglasto – czerwonym; budynki gospodarcze 1-kondygnacyjne lub 2-kondygnacyjne z możliwością zastosowania nachylenia połaci dachowych 15° – 45° i krycia materiałem dachówkopodobnym w odcieniu ceglasto-czerwonym, kalenice budynków zlokalizowanych przy drodze – równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 6) współczynnik zabudowy – do 25%,
- 7) tereny biologicznie czynne nie mniej niż 30%,
- 8) zakazuje się ogrodzeń pełnych i betonowych.

§ 24. Wyznacza się teren istniejącej zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu – symbolem: **11U**, o następujących ustaleniach:

- 1) zachowuje się istniejący obiekt z centralą telefoniczną, ustala się możliwość jego przebudowy, rozbudowy, prowadzenia robót budowlanych i zmianę sposobu użytkowania na inne funkcje usługowe,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: min 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, min. 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi o symbolu 54KD, bliższe odległości wymagają zgody Zarządcy drogi,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 2-kondygnacje nadziemne, tj. parter i poddasze ukryte w dachu dwuspadowym,
- 4) nachylenie połaci dachowych zawarte w przedziale 30 – 50°, dach kryty dachówką w odcieniu ceglasto – czerwonym,
- 5) współczynnik zabudowy – do 30%,
- 6) tereny biologicznie czynne nie mniej niż 20%,

§ 25. Wyznacza się teren istniejącej zabudowy usługowej celu publicznego, oznaczony na rysunku planu – symbolem: **12UC**, o następujących ustaleniach:

- 1) zachowuje się istniejącą szkołę, ustala się możliwość jej przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania na inne funkcje usługowe lub mieszkalne jednorodzinne,
- 2) zachowuje się istniejące nieprzekraczalne linie zabudowy, od drogi o symbolu 54KD, wyznaczone przez zewnętrzną ścianę budynku,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 2-kondygnacje nadziemne, tj. parter i poddasze ukryte w dachu dwuspadowym,
- 4) nachylenie połaci dachowych zawarte w przedziale 30 – 50°, dach kryty dachówką w odcieniu ceglasto – czerwonym,
- 5) współczynnik zabudowy – do 30%,
- 6) tereny biologicznie czynne nie mniej niż 20%,

§ 26. Wyznacza się teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej z piekarnią, oznaczony na rysunku planu – symbolem: **13MN**, o następujących ustaleniach:

- 1) zachowuje się istniejące budynki w dotychczasowym użytkowaniu, ustala się możliwość ich przebudowy, rozbudowy, budowy i zmiany sposobu użytkowania na inne funkcje usługowe lub mieszkalne jednorodzinne,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy min 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi o symbolu 54KD, bliższe odległości wymagają zgody Zarządcy drogi,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 2-kondygnacje nadziemne, tj. parter i poddasze ukryte w dachu dwuspadowym,

- 4) nachylenie połaci dachowych zawarte w przedziale $30 - 50^\circ$, dachy kryte dachówką w odcieniu ceglasto – czerwonym,
- 5) współczynnik zabudowy – do 30%,
- 6) tereny biologicznie czynne nie mniej niż 20%,

§ 27. Wyznacza się tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu – symbolem: **14MN**, **15MN**, o następujących ustaleniach:

- 1) zachowuje się istniejące budynki, ustala się możliwość ich przebudowy, rozbudowy, prowadzenia robót budowlanych i zmiany sposobu użytkowania na funkcje usługowe nieuciążliwe lub mieszkalne jednorodzinne,
- 2) nieprzekraczalne linie nowej zabudowy min 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi o symbolu 54KD i 60KDW,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – do 2-kondygnacji nadziemnych, z ostatnią kondygnacją ukrytą w dachu dwuspadowym,
- 4) dachy budynków - dwuspadowe symetryczne; kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniu ceglasto – czerwonym; nachylenie połaci dachów budynków 2-kondygnacyjnych zawarte w przedziale $37^\circ - 50^\circ$, dla budynków 1-kondygnacyjnych dopuszcza się nachylenie połaci zawarte w przedziale $15^\circ - 35^\circ$,
- 5) współczynnik zabudowy – do 30%,
- 6) tereny biologicznie czynne nie mniej niż 20%,

§ 28. Wyznacza się tereny istniejącej zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu – symbolem: **16RM**, o następujących ustaleniach:

- 1) zachowuje się istniejące budynki, ustala się możliwość ich przebudowy, rozbudowy, prowadzenie robót budowlanych i zmiany sposobu użytkowania,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy min 6m od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 53KD,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – do 2-kondygnacji nadziemnych,
- 4) dachy budynków - dwuspadowe symetryczne; kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniu ceglasto – czerwonym; nachylenie połaci dachów budynków 2-kondygnacyjnych zawarte w przedziale $37^\circ - 50^\circ$, dla budynków 1-kondygnacyjnych dopuszcza się nachylenie połaci zawarte w przedziale $15^\circ - 35^\circ$,
- 5) współczynnik zabudowy – do 30%,
- 6) tereny biologicznie czynne nie mniej niż 20%,
- 7) działalność rolnicza nie może powodować zanieczyszczenia wód cieku wodnego,

§ 29. Wyznacza się teren projektowanej zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu – symbolem: **17U**, o następujących ustaleniach:

- 1) zachowuje się istniejące obiekty, ustala się możliwość ich przebudowy, rozbudowy, prowadzenie robót budowlanych i zmiany sposobu użytkowania,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy min 6m od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 60KDW,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – do 2-kondygnacji nadziemnych, z ostatnią kondygnacją ukrytą w dachu wysokim,
- 4) dachy budynków - dwuspadowe symetryczne; kryte dachówką, w odcieniu ceglasto – czerwonym; nachylenie połaci dachów budynków 2-kondygnacyjnych zawarte w przedziale $37^\circ - 50^\circ$, dla budynków 1-

kondygnacyjnych dopuszcza się nachylenie połaci zawarte w przedziale 15° – 35° i pokrycie materiałem dachówkopodobnym w odcieniu ceglasto-czerwonym,

- 5) współczynnik zabudowy – do 30%,
- 6) tereny biologicznie czynne nie mniej niż 20%,
- 7) działalność rolnicza nie może powodować zanieczyszczenia wód cieką wodnego,

§ 30. Wyznacza się teren istniejącej zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu – symbolem: **18RM**, o następujących ustaleniach:

- 1) zachowuje się istniejące obiekty, ustala się możliwość ich przebudowy, budowy, prowadzenia robót budowlanych i zmianę sposobu użytkowania,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem graficznym,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – do 2-kondygnacji nadziemnych, z ostatnią kondygnacją ukrytą w dachu dwuspadowym,
- 4) dachy budynków mieszkalnych - dwuspadowe symetryczne; kryte dachówką, w odcieniu ceglasto – czerwonym; nachylenie połaci dachów budynków 2-kondygnacyjnych zawarte w przedziale 37° – 50°, dla budynków gospodarczych 1-kondygnacyjnych dopuszcza się nachylenie połaci zawarte w przedziale 15° – 35° i pokrycie materiałem dachówko-podobnym,
- 5) współczynnik zabudowy – do 30%,
- 6) tereny biologicznie czynne nie mniej niż 20%,

§ 31. Wyznacza się tereny istniejącej zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu – symbolem: **19ZN, 20ZN, 21ZN, 22ZN**, o następujących ustaleniach:

- 1) zachowuje się istniejącą zielenią izolacyjną wzdłuż cieką wodnego,
- 2) nie zezwala się na lokalizację obiektów budowlanych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
- 3) tereny biologicznie czynne - 100% .

§ 32. Wyznacza się teren projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, usługowej, oznaczony na rysunku planu – symbolem: **23MN/U**, o następujących ustaleniach:

- 1) zachowuje się istniejący obiekt, ustala się możliwość jego przebudowy, budowy, prowadzenie robót budowlanych, zmianę sposobu użytkowania,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy min 8m od zewnętrznej krawędzi drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 51KW i 6m od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 55KD,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – do 2-kondygnacji nadziemnych, z ostatnią kondygnacją ukrytą w dachu wysokim,
- 4) budynki mieszkalne 2-kondygnacyjne z drugą kondygnacją ukrytą w dachu wysokim o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 37 – 50°, kryte dachówką ceramiczną w odcieniu ceglasto – czerwonym; budynki gospodarcze 1-kondygnacyjne lub 2-kondygnacyjne z możliwością zastosowania nachylenia połaci dachowych 15° – 45° i krycia materiałem dachówkopodobnym w odcieniu ceglasto-czerwonym.
- 5) współczynnik zabudowy – do 25%,
- 6) tereny biologicznie czynne nie mniej niż 30%,
- 7) w granicach działki zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów,
- 8) ogrodzenia nie wyższe niż 1,5m; zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z żelbetowych elementów prefabrykowanych, zaleca się ukrycie ogrodzeń w zieleni.

§ 33. Wyznacza się teren istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu – symbolem: **24RM/MN**, o następujących ustaleniach:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, ustala się budowę, przebudowę, prowadzenie robót budowlanych i zmianę sposobu użytkowania budynków na w/w funkcje,
- 2) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy,
- 3) zakazuje się wprowadzania działalności uciążliwej dla ludzi i środowiska,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi o symbolu 54KD – min. 6m, nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej drogę o symbolu - 55KD – min. 6m,
- 5) budynki mieszkalne 2-kondygnacyjne z drugą kondygnacją ukrytą w dachu wysokim o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 37 – 50°, kryte dachówką ceramiczną w odcieniu ceglasto – czerwonym; budynki gospodarcze 1-kondygnacyjne lub 2-kondygnacyjne z możliwością zastosowania nachylenia połaci dachowych 15° – 45° i krycia materiałem dachówkopodobnym w odcieniu ceglasto-czerwonym.
- 6) współczynnik zabudowy – do 25%,
- 7) tereny biologicznie czynne nie mniej niż 30%,
- 8) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej 800m²,
- 9) w granicach działek zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów,
- 10) ogrodzenia nie wyższe niż 1,5m; zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z żelbetowych elementów prefabrykowanych, zaleca się ukrycie ogrodzeń w zieleni.

§ 34. Wyznacza się teren projektowanej zabudowy usługowej, mieszkalnej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu – symbolem: **25U/MN**, o następujących ustaleniach:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: - min 8m od linii rozgraniczającej drogę powiatową oznaczoną symbolem 52KP; - min 6m od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 55KD,
- 2) budynki mieszkalne 2-kondygnacyjne z drugą kondygnacją ukrytą w dachu wysokim o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 37 – 50°, kryte dachówką ceramiczną w odcieniu ceglasto – czerwonym; budynki gospodarcze 1-kondygnacyjne lub 2-kondygnacyjne z możliwością zastosowania nachylenia połaci dachowych 15° – 45° i krycia materiałem dachówkopodobnym w odcieniu ceglasto-czerwonym.
- 3) współczynnik zabudowy – do 50%,
- 4) tereny biologicznie czynne nie mniej niż 30%,
- 5) w granicach działek zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów,
- 6) ogrodzenia nie wyższe niż 1,5m; zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z żelbetowych elementów prefabrykowanych, zaleca się ukrycie ogrodzeń w zieleni.

§ 35. Wyznacza się teren projektowanej zabudowy usługowej, celu publicznego oznaczony na rysunku planu – symbolem: **26UC**, o następujących ustaleniach:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy min 8m od linii rozgraniczającej drogę powiatową oznaczoną symbolem 52KP i min 6m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej o symbolu 55KD, 56KD i 57KD.
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – do 3-kondygnacji nadziemnych,
- 3) zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do architektury regionalnej, w zakresie formy i skali oraz materiałów wykończeniowych tj zastosowanie tradycyjnych materiałów takich jak: jasne tynki, drewno, kamień, cegła, dachówka w kolorze ceglastym lub materiał ją imitujący,
- 4) współczynnik zabudowy – do 30%,

- 5) tereny biologicznie czynne nie mniej niż 20%,

§ 36. Wyznacza się teren projektowanej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu – symbolem: **27RM/MN**, o następujących ustaleniach:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy,
- 2) zakazuje się wprowadzania działalności uciążliwej dla środowiska i ludzi,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy: - min 6m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 56KD, 57KD i min. 8m od linii rozgraniczającej drogę powiatową o symbolu 52KP
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – do 2-kondygnacji nadziemnych, z ostatnią kondygnacją ukrytą w dachu wysokim,
- 5) budynki mieszkalne 2-kondygnacyjne z drugą kondygnacją ukrytą w dachu wysokim o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 37 – 50°, kryte dachówką ceramiczną w odcieniu ceglasto – czerwonym; budynki gospodarcze 1-kondygnacyjne lub 2-kondygnacyjne z możliwością zastosowania nachylenia połaci dachowych 15° – 45° i krycia materiałem dachówkopodobnym w odcieniu ceglasto-czerwonym.
- 6) współczynnik zabudowy – do 25%,
- 7) tereny biologicznie czynne nie mniej niż 30%,
- 8) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej 2000m²,
- 9) w granicach działek zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów,
- 10) ogrodzenia nie wyższe niż 1,5m; zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z żelbetowych elementów prefabrykowanych, zaleca się ukrycie ogrodzeń w zieleni.

§ 37. Wyznacza się teren istniejącej zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu – symbolem: **28ZN, 29ZN, 30ZN, 31ZN** o następujących ustaleniach:

- 1) zachowuje się istniejącą zielenią izolacyjną wzdłuż cieków wodnych,
- 2) nie zezwala się na lokalizację obiektów budowlanych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
- 3) tereny w 100% jako biologicznie czynne.

§ 38. Wyznacza się teren istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu – symbolem: **32RM/MN**, o następujących ustaleniach:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, ustala się budowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania budynków na w/w funkcje,
- 2) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy,
- 3) zakazuje się wprowadzania działalności uciążliwej dla środowiska i ludzi,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy min 6m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 54KD, 60KDW, 61KDW,
- 5) budynki mieszkalne 2-kondygnacyjne z drugą kondygnacją ukrytą w dachu wysokim o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 37 – 50°, kryte dachówką ceramiczną w odcieniu ceglasto – czerwonym; budynki gospodarcze 1-kondygnacyjne lub 2-kondygnacyjne z możliwością zastosowania nachylenia połaci dachowych 15° – 45° i krycia materiałem dachówkopodobnym w odcieniu ceglasto-czerwonym.
- 6) współczynnik zabudowy – do 25%,
- 7) tereny biologicznie czynne nie mniej niż 30%,
- 8) w granicach działek zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów,

- 9) ogrodzenia nie wyższe niż 1,5m; zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z żelbetowych elementów prefabrykowanych, zaleca się ukrycie ogrodzeń w zieleni.

§ 39. Wyznacza się tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu – symbolem: **33MN**, o następujących ustaleniach:

- 1) zachowuje się istniejące budynek mieszkalny jednorodzinny,
- 2) nieprzekraczalne linie nowej zabudowy min 6m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 60KDW i 61KDW,
- 3) budynki mieszkalne 2-kondygnacyjne z drugą kondygnacją ukrytą w dachu wysokim o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 37 – 50°, kryte dachówką ceramiczną w odcieniu ceglasto – czerwonym; budynki gospodarcze 1-kondygnacyjne lub 2-kondygnacyjne z możliwością zastosowania nachylenia połaci dachowych 15° – 45° i krycia materiałem dachówkopodobnym w odcieniu ceglasto-czerwonym.
- 4) współczynnik zabudowy – do 30%,
- 5) tereny biologicznie czynne nie mniej niż 20%,

§ 40. Wyznacza się teren projektowanej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu – symbolem: **34RM/MN, 35RM/MN** o następujących ustaleniach:

- 1) zakazuje się wprowadzania działalności uciążliwej dla środowiska i ludzi,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy min 6m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 55KD, 56KD, 11KDW i 63KDW,
- 3) budynki mieszkalne 2-kondygnacyjne z drugą kondygnacją ukrytą w dachu wysokim o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 37 – 50°, kryte dachówką ceramiczną w odcieniu ceglasto – czerwonym; budynki gospodarcze 1-kondygnacyjne lub 2-kondygnacyjne z możliwością zastosowania nachylenia połaci dachowych 15° – 45° i krycia materiałem dachówkopodobnym w odcieniu ceglasto-czerwonym, kalenice główne budynków mieszkalnych równoległe do drogi o symbolu – 55KD i 56KD oraz do drogi 61KDW,
- 4) współczynnik zabudowy – do 25%,
- 5) tereny biologicznie czynne nie mniej niż 30%,
- 6) minimalna szerokość działki budowlanej 22m, minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1500m²,
- 7) w granicach działek zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów,
- 8) ogrodzenia nie wyższe niż 1,5m; zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z żelbetowych elementów prefabrykowanych, zaleca się ukrycie ogrodzeń w zieleni.

§ 41. Wyznacza się teren istniejącej zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu – symbolem: **36RM**, o następujących ustaleniach:

- 1) zachowuje się istniejące budynki, ustala się możliwość ich przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania,
- 2) nieprzekraczalne linie nowej zabudowy min 6m od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 61KDW,
- 3) budynki mieszkalne 2-kondygnacyjne z drugą kondygnacją ukrytą w dachu wysokim o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 37 – 50°, kryte dachówką ceramiczną w odcieniu ceglasto – czerwonym; budynki gospodarcze 1-kondygnacyjne lub 2-kondygnacyjne z możliwością zastosowania nachylenia połaci dachowych 15° – 45° i krycia materiałem dachówkopodobnym w odcieniu ceglasto-czerwonym, kalenice główne budynków równoległe do drogi o symbolu – 55KD i 56KD oraz do drogi 61KDW,
- 4) współczynnik zabudowy – do 30%,
- 5) tereny biologicznie czynne nie mniej niż 20%,

§ 42. Wyznacza się teren projektowanej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu – symbolem: **37RM/MN, 38RM/MN** o następujących ustaleniach:

- 1) zakazuje się wprowadzania działalności uciążliwej dla środowiska i ludzi,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy min 6m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 61KDW i 62KDW,
- 3) budynki mieszkalne 2-kondygnacyjne z drugą kondygnacją ukrytą w dachu wysokim o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 37 – 50°, kryte dachówką ceramiczną w odcieniu ceglasto – czerwonym; budynki gospodarcze 1-kondygnacyjne lub 2-kondygnacyjne z możliwością zastosowania nachylenia połaci dachowych 15° – 45° i krycia materiałem dachówkopodobnym w odcieniu ceglasto-czerwonym, kalenice główne budynków równoległe do przylegających dróg,
- 4) współczynnik zabudowy – do 25%,
- 5) tereny biologicznie czynne nie mniej niż 30%,
- 6) minimalna szerokość działki budowlanej 22m, minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej 1500m²,
- 7) w granicach działek zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów,
- 8) ogrodzenia nie wyższe niż 1,5m; zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z żelbetowych elementów prefabrykowanych, zaleca się ukrycie ogrodzeń w zieleni.

§ 43. Wyznacza się tereny istniejącej zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu – symbolem: **39ZN, 40ZN**, o następujących ustaleniach:

- 1) zachowuje się istniejącą zielenią naturalną i oczka wodne,
- 2) nie zezwala się na lokalizację obiektów budowlanych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
- 3) tereny w 100% jako biologicznie czynne,
- 4) dopuszcza się wprowadzenie nasadzeń zieleni rodzimych gatunków, dostosowanych do warunków fizykochemicznych terenu,

§ 44. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu – symbolem: **41R, 42R, 43R, 44R, 45R, 46R** o następujących ustaleniach:

- 1) zachowuje się tereny w dotychczasowym użytkowaniu,
- 2) potencjalne tereny pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową,
- 3) nie zezwala się na lokalizację infrastruktury technicznej wyższej niż 12m, w tym wież teletransmisyjnych.
- 4) teren w północnej części konturu o symbolu 41R, stanowi potencjalną rezerwę pod usługi nieuciążliwe.

§ 45. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu – symbolem: **47W, 48W** o następujących ustaleniach:

- 1) zachowuje się istniejący ciek wodny,
- 2) ustala się ochronę wód powierzchniowych,.

§ 46. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu – symbolem: **49W, 50W** o następujących ustaleniach:

- 1) zachowuje się istniejący ciek wodny,
- 2) ustala się ochronę wód powierzchniowych,

§ 47. Teren istniejącej drogi wojewódzkiej, przylegającej do obszaru opracowania, od strony północnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 51KW, o następujących ustaleniach:

- 1) zachowuje się linie rozgraniczające drogi,
- 2) zachowuje się istniejące zjazdy,
- 3) ewentualne nowe zjazdy wymagają zgody Zarządcy drogi.

§ 48. Teren istniejącej drogi powiatowej, przylegającej do obszaru opracowania od strony wschodniej, oznaczony na rysunku planu symbolem 52KP, o następujących ustaleniach:

- 1) obiekty budowlane przy drodze powiatowej powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej: na terenie zabudowy – co najmniej 8m, zgodnie z rysunkiem graficznym, poza terenem zabudowy co najmniej 20m, - art. 43 ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 2007r., Nr 19, poz. 115 z późn. zm.),
- 2) lokalizację planowanych zjazdów z dróg powiatowych, należy uzgodnić z zarządcą drogi – Zarządem Powiatu w Węgorzewie,
- 3) lokalizowanie w pasie drogowym planowanych obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami ruchu drogowego może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi – Zarządem Powiatu w Węgorzewie.

§ 49. Wyznacza się tereny istniejących i projektowanych dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 53KD, 54KD, 55KD, 56KD, 57KD o następujących ustaleniach:

- 1) droga w klasie technicznej D – dojazdowej,
- 2) drogi gminne o szerokości w liniach rozgraniczających, co najmniej 10,0m,
- 3) minimalna szerokość jezdni– 5,5m,
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki pieszej lub pieszo-rowerowej.

§ 50. Wyznacza się tereny istniejących i projektowanych dróg dojazdowych i wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem 58KDW, 59KDW, 60KDW, 61KDW, 62KDW, 63KDW o następujących ustaleniach:

- 1) projektowane zjazdy na drogę gminną, na warunkach Zarządcy drogi,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 51. Wyznacza się tereny projektowanych ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem 64KX, 65KX o następujących ustaleniach:

- 1) projektowane ciągi piesze o min. szerokości 2,5m,
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 52. Uchwala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

Symbol w planie	stawka %
1P,S,B, 2P,S,B	30%
3U, 5U, 9U, 11U, 17U	
16RM, 18RM, 36RM	
23MN/U	
7U/MN, 25U/MN	
10MN, 13MN, 14MN, 15MN, 33MN	
8RM/MN, 24RM/MN, 27RM/MN, 32RM/MN, 34RM/MN, 35RM/MN, 37RM/MN, 38RM/MN	
KD	
KS	
KDW, KDW,	

KX,	
ZP	
ZN	
R	

§ 53. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Budry.

§ 54. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

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

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXXIV/204/09
Rady Gminy Budry
z dnia 20 października 2009 r.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów gminy Budry w obrębie geodezyjnym Budry z ustaleniami zawartymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Budry przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/203/09 Rady Gminy Budry z dnia 20 października 2009r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Budry.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXXIV/204/09
Rady Gminy Budry
z dnia 20 października 2009 r.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 w/w ustawy termin wnoszenia uwag do w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczono do 01 października 2009r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik nr 4
do uchwały Nr XXXIV/204/09
Rady Gminy Budry
z dnia 20 października 2009 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - budowę kanalizacji sanitarnej,
 - modernizację istniejących ulic,
 - modernizację sieci wodociągowej.
2. Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych w zakresie wymienionym w niniejszym rozstrzygnięciu, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:
 - budżet gminy,
 - fundusze pomocowe Unii Europejskiej,
 - kredyty, pożyczki.
3. W zależności od potrzeb, dopuszcza się możliwość realizacji innych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.