UCHWAŁA NR XXII/168/2012

Rady Gminy Sorkwity

z dnia 24 sierpnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Kozłowo, gmina Sorkwity

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 oraz z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806 z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759 z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. Nr 647 tekst jednolity)
Rada Gminy Sorkwity uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Po stwierdzeniu braku sprzeczności ustaleń planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sorkwity i zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Kozłowo, gmina Sorkwity, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje część miejscowości Kozłowo w gminie Sorkwity w granicach zgodnych z uchwałą nr III/17/2010 z dnia 29 grudnia 2010r. oraz z oznaczeniami na rysunku planu.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;

2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;

3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;

4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;

2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MU;

3) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem U;

4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM;

5) tereny upraw rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem R;

6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;

7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;

8) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem KX;

9) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem Ti;

10) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 5 uchwały;

11) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 6 uchwały;

12) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - § 7 uchwały;

13) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - § 8 uchwały;

14) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - § 9 uchwały;

15) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 10 uchwały;

16) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów - § 11 uchwały;

17) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - § 12 uchwały;

18) przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - § 13 uchwały;

19) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - § 14 uchwały;

20) inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy - § 15 uchwały.

§ 3. 1. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako ściśle określony i obowiązujący:

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

2) nieprzekraczalna linia zabudowy; w miejscach, gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy, odległości od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami;

3) oznaczenia przeznaczenia terenu składające się z symbolu literowego przeznaczenia oraz numeru porządkowego;

4) granica terenu objętego planem.

2. Linie wewnętrznego podziału wskazują możliwość oraz zasadę podziału na działki i nie są obligatoryjne.

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

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Sorkwity, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki, bez konieczności zabudowy całego terenu; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: obrys budynku nie może przekroczyć tej linii; okapy, gzymsy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 0,8 m; balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 1,30 m;

3) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem;

4) terenie biologicznie czynnym - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

5) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć jako sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych na jednej działce budowlanej;

6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, dla których nie jest wymagane opracowanie raportu oddziaływania na środowisko;

7) prostych, złożonych bądź skomplikowanych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

Rozdział II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) Na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji.

2) Ogrodzenia działek od strony dróg publicznych i wewnętrznych nie wyższe niż 1,60 m; należy wykonać je z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, itp.; zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych na całej długości oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych.

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1) Teren objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków „Puszcza Piska", kod obszaru: PLB 280008, w obrębie którego obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody;

2) Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć następująco:

   a) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową - jak dla zabudowy mieszkaniowej, stosownie do przepisów odrębnych;

   b) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalno-usługową – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;

   c) dla terenów zieleni – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe,

   stosownie do przepisów odrębnych;

3) odpady komunalne należy gromadzić na terenie własnej działki i okresowo wywozić na wysypisko w ramach systemu gminnego; nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej.

4) Ustala się następujące zakazy:

   a) zakaz zmian stosunków wodnych;

   b) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;

   c) zakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy wysokoemisyjnych systemów grzewczych, wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych;

   d) zakaz wycinki istniejących zadrzewień za wyjątkiem cięć sanitarnych.

§7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty chronione lub wymagające ochrony.

§8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1) Na terenie objętym planem procedury scalania i podziału nie przewiduje się.

2) Parametry działek budowlanych zawarte są w rozdziale III uchwały, w ustaleniach dla poszczególnych terenów elementarnych.

§10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1) W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

a) powiązania z układem zewnętrznym drogą powiatową poprzez drogę gminną;

b) obsługa komunikacyjna działek z projektowanych dróg wewnętrznych i istniejącej drogi gminnej;

c) stosowanie przepuszczalnej nawierzchni dojazdów i dojść do budynku;

d) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję; ilość miejsc parkingowych programować wg poniższych wskaźników:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 dom, przy czym miejsce na podjeździe i w garażu uznaje się jako miejsce postojowe;

- dla zabudowy usługowej należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej lub 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników, w zależności od specyfiki usług.

e) klasyfikacja i parametry dróg:

Symbol na rysunku planu	Klasyfikacja funkcjonalna	Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających
1KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 7KDW	droga wewnętrzna	12,0 m
2KDW	droga wewnętrzna zakończona placem manewrowo-zwrotnym	12,0 m
6KDW	droga wewnętrzna	10,0 m
8KDW	droga wewnętrzna zakończona placem manewrowo-zwrotnym	10,0 m
9KDW, 10KDW	droga wewnętrzna	6,0 m
1KX, 2KX	ciąg pieszy	4,0 m

2) W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

a) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych;

b) dopuszcza się lokalizację sieci na terenach zieleni urządzonej ZP oraz na terenach przeznaczonych pod zabudowę za zgodą właściciela;

c) odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;

d) wody opadowe należy zagospodarować na terenie własnej działki;

e) wody opadowe z dróg i placów utwardzonych należy odprowadzić do odbiornika po uprzednim oczyszczeniu w stopniu przewidzianym przepisami odrębnymi;

f) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego;

g) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci; rozprowadzenie energii elektrycznej liniami kablowymi;

h) przyłączanie nowych odbiorców do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie zgodnie z zasadami Prawa energetycznego oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy;

i) w projektowanych ciągach komunikacyjnych, chodnikach ulic, itp. należy zarezerwować pasy techniczne dla projektowanych sieci elektroenergetycznych 15 kV i 0,4 kV wraz z lokalizacją projektowanych złączy kablowo-pomiarowych;

j) przystąpienie do budowy sieci elektroenergetycznych będzie mogło nastąpić wyłącznie w przypadku wykonania docelowej niwelacji terenu w obrębie projektowanych urządzeń elektroenergetycznych;

k) w korytarzach technicznych i wyznaczonych miejscach lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych zabrania się nasadzania drzew i krzewów, wznoszenia budowli oraz budowy ogrodzeń;

l) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi;

m) 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, za zgodą właściciela;

n) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zgodnie z § 6 pkt 4) lit c) uchwały;

o) uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego;

§11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania

1) Do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem teren użytkować w sposób dotychczasowy.

2) Zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy.

§12. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne nie występują.

Rozdział III

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§13. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

symbol terenu elementarnego	ustalenia
1RM	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej 3. Wysokość zabudowy maks. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym. Dachy strome, dwu- lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci $30^0 \div 45^0$ i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub blacho - dachówką w kolorze czerwonym. Poziom posadowienia najniższej kondygnacji użytkowej (parteru) nie wyżej niż 30 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji. 4. W elewacjach stosować materiały tradycyjne: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorach pastelowych zbliżonych do naturalnych (biały, kremowy, piaskowy, beże, szarości). 5. W obrębie działki min. 50% powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną. 6. Intensywność zabudowy min. 0,05. 7. Intensywność zabudowy maks. 0,40. 8. Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2 000 m^2. [1] 9. Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30 m, ustalenie to nie dotyczy działki sytuowanej na zakończeniu sięgacza. 10. W części terenu elementarnego występują złożone warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.
2Ti	1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna 2. Teren przeznaczony pod stację transformatorową SN/nn oraz inne obiekty infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb.
3MU	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, sieci infrastruktury technicznej. 3. Obowiązuje sytuowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce. Wysokość budynku maks. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym. Dach stromy, dwu- lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci $30^o \div 45^o$ i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub blacho - dachówką w kolorze czerwonym. Poziom posadowienia najniższej kondygnacji użytkowej (parteru) nie wyżej niż 30 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji.

[1] Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Warmińsko-Mazurskiego
- PN.4131.236.2012 z dnia 3 października 2012 r.

	4. Usługi mogą być realizowane jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub w formie budynku wolnostojącego. Budynek usługowy o wysokości maks. dwóch kondygnacji nadziemnych w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym. Dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych $30^0 \div 45^0$ i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub blacho - dachówką w kolorze czerwonym. 5. Dopuszcza się zlokalizowanie jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego lub łączącego obie funkcje. Budynek parterowy o wysokości maksymalnej 7,00 m, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do wierzchu kalenicy. Dla zadaszenia stosować dachy o kącie nachylenia 30^0-45^0, pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym w kolorze czerwonym. 6. Budynki lokalizowane w pierzei drogi gminnej przylegającej do granicy opracowania planu, należy sytuować kalenicą równolegle do tej drogi. Budynki lokalizowane w pierzei drogi 2KDW i 7KDW należy sytuować równolegle do tej drogi. 7. W elewacjach stosować materiały tradycyjne: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorach pastelowych zbliżonych do naturalnych (biały, kremowy, piaskowy, beże, szarości). 8. W obrębie działki min. 50% powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną. 9. Intensywność zabudowy - min. 0,10. 10. Intensywność zabudowy - maks. 0,30. 11. Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m 12. Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m 13. W części terenu elementarnego występują złożone warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.
4MN	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej. 3. Obowiązuje sytuowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce. Wysokość budynku maks. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym. Dach stromy, dwu- lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci $30^0 \div 45^0$ i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub blacho - dachówką w kolorze czerwonym. Poziom posadowienia najniższej kondygnacji użytkowej (parteru) nie wyżej niż 30 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji. 4. Dopuszcza się zlokalizowanie jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego lub łączącego obie funkcje. Budynek parterowy o wysokości maksymalnej 6,00 m, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do wierzchu kalenicy. Dla zadaszenia stosować dachy o kącie nachylenia 30^0-45^0, pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym w kolorze czerwonym. 5. W elewacjach stosować materiały tradycyjne: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorach pastelowych zbliżonych do naturalnych (biały, kremowy, piaskowy, beże, szarości). 6. W obrębie działki min. 60% powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną. 7. Intensywność zabudowy min. 0,08. 8. Intensywność zabudowy maks. 0,25. 9. Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m 10. Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m.

5MN	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej. 3. Obowiązuje sytuowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce. Wysokość budynku maks. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym. Dach stromy, dwu- lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci $30^0 \div 45^0$ i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub blacho - dachówką w kolorze czerwonym. Poziom posadowienia najniższej kondygnacji użytkowej (parteru) nie wyżej niż 30 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji. 4. Dopuszcza się zlokalizowanie jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego lub łączącego obie funkcje. Budynek parterowy o wysokości maksymalnej 6,00 m, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do wierzchu kalenicy. Dla zadaszenia stosować dachy o kącie nachylenia 30^0-45^0, pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym w kolorze czerwonym. 5. W elewacjach stosować materiały tradycyjne: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorach pastelowych zbliżonych do naturalnych (biały, kremowy, piaskowy, beże, szarości). 6. W obrębie działki min. 60% powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną. 7. Intensywność zabudowy min. 0,08. 8. Intensywność zabudowy maks. 0,25. 9. Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m 10. Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 25 m, ustalenie to nie dotyczy działki sytuowanej na zakończeniu sięgacza.
6MN	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej. 3. Obowiązuje sytuowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce. Wysokość budynku maks. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym. Dach stromy, dwu- lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci $30^0 \div 45^0$ i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub blacho - dachówką w kolorze czerwonym. Poziom posadowienia najniższej kondygnacji użytkowej (parteru) nie wyżej niż 30 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji. Budynek mieszkalny sytuować kalenicą równolegle do dróg 6KDW i 7KDW. 4. Dopuszcza się zlokalizowanie jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego lub łączącego obie funkcje. Budynek parterowy o wysokości maksymalnej 6,00 m, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do wierzchu kalenicy. Dla zadaszenia stosować dachy o kącie nachylenia 30^0-45^0, pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym w kolorze czerwonym. 5. W elewacjach stosować materiały tradycyjne: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorach pastelowych zbliżonych do naturalnych (biały, kremowy, piaskowy, beże, szarości). 6. W obrębie działki min. 60% powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną. 7. Intensywność zabudowy min. 0,05. 8. Intensywność zabudowy maks. 0,20. 9. Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1200 m 10. Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 25 m, ustalenie to nie dotyczy działki sytuowanej na zakończeniu sięgacza. 11. W części terenów elementarnych występują złożone warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno –geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.

7MU	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, sieci infrastruktury technicznej. 3. Obowiązuje sytuowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce. Wysokość budynku maks. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym. Dach stromy, dwu- lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci $30^0 \div 45^0$ i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub blacho - dachówką w kolorze czerwonym. Poziom posadowienia najniższej kondygnacji użytkowej (parteru) nie wyżej niż 30 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji. 4. Usługi mogą być realizowane jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub w formie budynku wolnostojącego. Budynek usługowy o wysokości maks. dwóch kondygnacji nadziemnych w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym. Dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych $30^o \div 45^o$ i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub blacho - dachówką w kolorze czerwonym. 5. Dopuszcza się zlokalizowanie jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego lub łączącego obie funkcje. Budynek parterowy o wysokości maksymalnej 6,00 m, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do wierzchu kalenicy. Dla zadaszenia stosować dachy o kącie nachylenia 30^0-45^0, pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym w kolorze czerwonym. 6. W elewacjach stosować materiały tradycyjne: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorach pastelowych zbliżonych do naturalnych (biały, kremowy, piaskowy, beże, szarości). 7. W obrębie działki min. 50% powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną. 8. Intensywność zabudowy - min. 0,08. 9. Intensywność zabudowy - maks. 0,15. 10. Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m 11. Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 35 m
8ZP	1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. Teren zagospodarować jako trwały użytek zielony z możliwością nasadzeń drzew i krzewów oraz przeprowadzenia ciągów pieszych z wyłączeniem części terenu o skomplikowanych warunkach gruntowych do pozostawienia w stanie obecnym, zgodnie z pkt. 9. 4. Obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury oraz obiektów wymienionych w § 10 pkt. 2 lit.l). 5. Dla zadaszenia elementów małej architektury stosować dachy, daszki o kącie nachylenia 30^0-45^0, pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym w kolorze czerwonym. 6. Dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportowych oraz wieży obserwacyjnej o wysokości do 20 m. 7. Dopuszcza się urządzenie ciągów pieszych o nawierzchni gruntowej lub żwirowej. 8. Dopuszcza się możliwość podziału tak, aby utworzyć funkcjonalną całość z sąsiednią działką zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo - usługowej. 9. W części terenu elementarnego występują skomplikowane i złożone warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Część terenu elementarnego o skomplikowanych warunkach gruntowych są to nieużytkowane gospodarczo tereny o charakterze podmokłym i bagiennym. Tę część terenu należy pozostawić w stanie naturalnym.

9MN	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej. 3. Obowiązuje sytuowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce. Wysokość budynku maks. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym. Dach stromy, dwu- lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci 30° ÷ 45° i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub blacho - dachówką w kolorze czerwonym. Poziom posadowienia najniższej kondygnacji użytkowej (parteru) nie wyżej niż 30 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji. 4. Dopuszcza się zlokalizowanie jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego lub łączącego obie funkcje. Budynek parterowy o wysokości maksymalnej 6,00 m, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do wierzchu kalenicy. Dla zadaszenia stosować dachy o kącie nachylenia 30°-45°, pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym w kolorze czerwonym. 5. W elewacjach stosować materiały tradycyjne: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorach pastelowych zbliżonych do naturalnych (biały, kremowy, piaskowy, beże, szarości). 6. W obrębie działki min. 60% powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną. 7. Intensywność zabudowy min. 0,08. 8. Intensywność zabudowy maks. 0,25. 9. Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m 10. Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30 m.
10U, 14U	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe dla codziennej obsługi mieszkańców 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej. 3. Obowiązuje sytuowanie jednego budynku usługowego na jednej działce. Budynek usługowy o wysokości maks. dwóch kondygnacji nadziemnych w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym. Dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych 30° ÷ 45° i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub blacho - dachówką w kolorze czerwonym. 4. Dopuszcza się zlokalizowanie jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego lub łączącego obie funkcje. Budynek parterowy o wysokości maksymalnej 6,00 m, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do wierzchu kalenicy. Dla zadaszenia stosować dachy o kącie nachylenia 30°-45°, pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym w kolorze czerwonym. 5. W elewacjach stosować materiały tradycyjne: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorach pastelowych zbliżonych do naturalnych (biały, kremowy, piaskowy, beże, szarości). 6. W obrębie działki min. 50% powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną. 7. Intensywność zabudowy - min. 0,05. 8. Intensywność zabudowy - maks. 0,20. 9. Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m^2. 10. Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 22 m.
11MN, 12MN	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej. 3. Obowiązuje sytuowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce. Wysokość budynku maks. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w

	poddaszu użytkowym. Dach stromy, dwu- lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci 30º ÷ 45º i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub blacho - dachówką w kolorze czerwonym. Poziom posadowienia najniższej kondygnacji użytkowej (parteru) nie wyżej niż 30 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji. 4. Dopuszcza się zlokalizowanie jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego lub łączącego obie funkcje. Budynek parterowy o wysokości maksymalnej 6,00 m, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do wierzchu kalenicy. Dla zadaszenia stosować dachy o kącie nachylenia 30º-45º, pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym w kolorze czerwonym. 5. W elewacjach stosować materiały tradycyjne: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorach pastelowych zbliżonych do naturalnych (biały, kremowy, piaskowy, beże, szarości). 6. W obrębie działki min. 60% powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną. 7. Intensywność zabudowy min. 0,08. 8. Intensywność zabudowy maks. 0,25. 9. Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m^2 10. Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 24 m. 11. W części terenu elementarnego występują złożone warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.
13MU	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, sieci infrastruktury technicznej. 3. Obowiązuje sytuowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce. Wysokość budynku maks. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym. Dach stromy, dwu- lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci 30º ÷ 45º i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub blacho - dachówką w kolorze czerwonym. Poziom posadowienia najniższej kondygnacji użytkowej (parteru) nie wyżej niż 30 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji. 4. Usługi mogą być realizowane jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub w formie budynku wolnostojącego. Budynek usługowy o wysokości maks. dwóch kondygnacji nadziemnych w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym. Dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych 30º ÷ 45º i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub blacho - dachówką w kolorze czerwonym. 5. Dopuszcza się zlokalizowanie jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego lub łączącego obie funkcje. Budynek parterowy o wysokości maksymalnej 6,00 m, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do wierzchu kalenicy. Dla zadaszenia stosować dachy o kącie nachylenia 30º-45º, pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym w kolorze czerwonym. 6. W elewacjach stosować materiały tradycyjne: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorach pastelowych zbliżonych do naturalnych (biały, kremowy, piaskowy, beże, szarości). 7. W obrębie działki min. 50% powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną. 8. Intensywność zabudowy min. 0,08. 9. Intensywność zabudowy maks. 0,30. 10. Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1200 m^2. 11. Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – nie ustala się.

15ZP	1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. Teren zagospodarować jako trwały użytek zielony z możliwością nasadzeń drzew i krzewów oraz przeprowadzenia ciągów pieszych z wyłączeniem części terenu o skomplikowanych warunkach gruntowych do pozostawienia w stanie obecnym, zgodnie z pkt. 9. 4. Obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury oraz obiektów wymienionych w § 10 pkt. 2 lit. l). 5. Dla zadaszenia elementów małej architektury stosować dachy, daszki o kącie nachylenia 30°-45°, pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym w kolorze czerwonym. 6. Dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportowych. 7. Dopuszcza się urządzenie ciągów pieszych o nawierzchni gruntowej lub żwirowej. 8. Dopuszcza się możliwość podziału tak, aby utworzyć funkcjonalną całość z sąsiednią działką zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. 9. W części terenu elementarnego występują skomplikowane i złożone warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Części terenu elementarnego o skomplikowanych warunkach gruntowych są to nieużytkowane gospodarczo tereny o charakterze podmokłym i bagiennym. Te części terenu należy pozostawić w stanie naturalnym.
16R	1. Przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) teren elementarny użytkować w sposób dotychczasowy jako grunty rolne; 4. Zasady podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi.
1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6kDW, 7KDW, 8 KDW, 9KDW, 10KDW	1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej. 3. Zasady zagospodarowania terenu: klasyfikacja i parametry wg § 10 pkt. 1 lit. e uchwały.
1 KX, 2 KX	1. Przeznaczenie podstawowe: ciągi piesze. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej. 3. Zasady zagospodarowania terenu: parametry wg § 10 pkt. 1 lit. e uchwały.

ROZDZIAŁ IV
Przepisy końcowe

§14. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w następujących wysokościach:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
1RM, 3MU, 4MN, 5MN, 6MN, 7MU, 9MN, 10U, 11MN, 12MN, 13MU, 14U	10%
2Ti, 8ZP, 15ZP, 16R, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8 KDW, 9KDW, 10KDW, 1KX, 2KX	5%

§15. W granicach planu inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy nie przewiduje się.

§16. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sorkwity.

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

Przewodnicząca Rady Gminy