UCHWAŁA NR XXXIII/207/2017
RADY GMINY GRODZICZNO

z dnia 2 czerwca 2017r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe w miejscowości Grodziczno, gmina Grodziczno

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r., poz. 446 ze zm.), Rada Gminy Grodziczno po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodziczno, uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe w miejscowości Grodziczno, gmina Grodziczno, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z Uchwałą Nr XX/135/2016 Rady Gminy Grodziczno z dnia 22 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe w miejscowości Grodziczno, gmina Grodziczno.

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) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
   4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są:
1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej – **MNU**;
2. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
3. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – **RM**;
4. tereny rolne – **R**;
5. tereny wód powierzchniowych – **WS**;
6. tereny dróg wewnętrznych – **KDW;**
7. tereny dróg publicznych – **KDD;**
8. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek w tym podział nieruchomości;
9. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
10. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
11. zasady kształtowania krajobrazu;
12. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
13. zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
14. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

15. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
16. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
17. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:
   1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
   2) oznaczenia przeznaczenia terenów elementarnych składające się z liczb i liter;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) granica opracowania planu.
2. Następujące oznaczenia stanowią informacje planu:
   1) linie istniejących podziałów działek;
   2) linie projektowanych wewnętrznych podziałów działek;
   3) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna Sn;
   4) pas techniczny od sieci elektroenergetycznej Sn.

§ 4. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:
1. Teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem.
2. Przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć taką funkcję, która przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.
3. Przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób ustalony planem.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której żaden element budynku nie może przekroczyć.
5. Usługi nieuciążliwe – oznacza to, że istniejąca lub projektowana funkcja usługowa, nie może powodować przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, w tym w szczególności przepisów o ochronie środowiska, ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności budynków mieszkalnych) w rozumieniu w przepisów odrębnych.
6. Adaptacja budynku lub obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę, nadbudowę, odbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w niniejszej uchwale lub zachowują stan istniejący pod względem gabarytów obiektu.

§ 5. W zakresie infrastruktury technicznej.
1. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, zmianę przebiegu sieci, rozbiórkę obiektów, sieci i urządzeń istniejącej infrastruktury technicznej.
2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do układu kanalizacji sanitarnej (kierującej ścieki na oczyszczalnię) a do czasu wybudowania sieci odprowadzenie ścieków należy realizować poprzez indywidualne rozwiązania i technologie dopuszczone przepisami odrębnymi. Ścieki inne niż

gospodarczo-bytowe należy podczyszczać w urządzeniach podczyszczających zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

4. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych. Do czasu wybudowania sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych.
5. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z dachów na teren własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu dozwolonych paliw i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Zaopatrzenie w gaz należy realizować z indywidualnych źródeł lub sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy kontrolowane.
8. Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Przyłączenie odbiorców do sieci elektroenergetycznej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi. Na obszarze planu zlokalizowane są linie napowietrzne nn, Sn - 15,0 kV. Dopuszcza się przebudowę istniejących linii napowietrznych nn i Sn - 15 kV w tym ich skablowanie. Nowe sieci energetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne a w przypadku braku możliwości technicznych prowadzenia sieci kablowych dopuszcza się linie napowietrzne. Dla elektroenergetycznych linii napowietrznych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje obszar ograniczonego zagospodarowania (pas techniczny). Obszar ograniczonego zagospodarowania od linii energetycznej jak również nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona po granicy pasa technicznego nie obowiązuje w przypadku skablowania sieci.
10. Odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Melioracje:
    1) wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;
    2) dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób aby nowa sieć drenarska lub rów otwarty przejął funkcje starej sieci zachowując spływ wód.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Na całym terenie objętym planem ogrodzenia od strony dróg nie mogą być wyższe niż 1,60 m.
2. Ogrodzenia należy wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, metal itp., od strony drogi zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych na całej długości oraz prefabrykowanych żelbetowych.
3. Ustalenia dotyczące reklam, znaków informacyjnych i szyldów:
    1) na terenie 1.MNU, 2.MNU, 3.MNU przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy dopuszcza się budowę reklam wolnostojących o powierzchni tablicy reklamowej nie większej niż 3,0 m^2 i wysokości do 3,0m mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu tablicy reklamowej jednak nie więcej niż jedna reklama wolnostojąca na działce;
    2) w granicach planu dopuszcza się sytuowanie szyldów i znaków informacyjnych na budynkach, jeśli ich powierzchnia nie przekracza 1,5 m^2 jednak nie więcej niż jeden szyld lub znak na budynku;
    3) zakaz rozmieszczania nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym;
    4) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach.
4. Ustalenia dotyczące kolorystyki elewacji:
    1) kolorystyka nowych budynków powinna być dostosowana do otaczającej zabudowy i krajobrazu przy wykluczeniu stosowania tynków w kolorach jaskrawych; ustala się możliwość

stosowania materiałów tradycyjnych takich jak: kamień, cegła, drewno, szkło oraz tynków w kolorach pastelowych;
2) na ścianach budynków ustala się stosowanie materiałów tradycyjnych w ich naturalnej barwie takich jak: kamień, cegła, drewno, szkło oraz tynków w kolorach pastelowych;
3) ponadto zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez wyznaczenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

§ 7. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Teren opracowania planu znajduje się poza prawnymi formami ochrony przyrody.
2. Teren opracowania planu znajduje się zgodnie z przepisami odrębnymi w obszarze zabudowanym.
3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych.
4. Działalność usługowa oraz zabudowa zagrodowa lokalizowana w granicach planu nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Nie dopuszcza się lokalizacji nowych ferm hodowlanych.
6. 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.
7. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla:
   1) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w planie symbolem MN należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   2) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej oznaczonych w planie symbolem MNU należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkalno – usługowej;
   3) terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonych w planie symbolem RM należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej.
8. Dla istniejącej i projektowanej zabudowy dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii w postaci pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych o mocy urządzeń do 100 kW.
9. Budynki oraz elementy zagospodarowania zgodne z ustaleniami planu, lecz przekraczające parametry ustalone w poszczególnych terenach elementarnych, istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, powstałe na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, uznaje się za zgodne z planem. Dopuszcza się użytkowanie i remonty tych budynków, a także przebudowę, z zachowaniem pozostałych parametrów ustalonych w planie i przy założeniu, że przekroczenie parametrów nie będzie większe niż istniejące.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

W obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych o gospodarce nieruchomościami.
2. W granicach planu dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi przy czym w zakresie działek budowlanych mają zastosowanie przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych określone w niniejszej uchwale.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek pod infrastrukturę techniczną oraz dojścia i dojazdy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Zasady obsługi komunikacji.

1. Drogą układu nadrzędnego dla terenów objętych planem jest droga wojewódzka Nr 538 oraz droga powiatowa Nr 1252N.
2. Bezpośrednie powiazania komunikacyjne poszczególnych terenów elementarnych z układem zewnętrznym realizowane będą za pomocą drogi publicznej, dróg wewnętrznych lub poprzez istniejące i projektowane zjazdy bezpośrednie zgodnie z zasadami obsługi komunikacyjnej, ustalonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.
3. Ustala się układ drogowy kształtowany w oparciu o następujące drogi:
   1) drogi publiczne – KDD;
   2) drogi wewnętrzne – KDW;
   3) drogi publiczne przyległe do granic opracowania planu.
4. Potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy zapewnić na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
5. W granicach planu ilości miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Zasady obsługi parkingowej obszaru planu w tym minimalna liczba miejsc parkingowych (do bilansu wlicza się także miejsca garażowe):
   1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić minimalnie 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
   2) dla zabudowy usługowej: min. 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej, min. 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych lub użytkowników jednak nie mniej jak 2 miejsca postojowe w zależności od specyfiki usług;
   3) dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny i miejsca na maszyny rolnicze – według potrzeb.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

1. Za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych.
2. Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.

§ 12. W granicach planu nie występują:

1. tereny górnicze;
2. tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
3. obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

4. tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0m^2.

§ 13. Obszary przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną stanowi teren oznaczony symbolem 1.KDD.
2. Na obszarze przestrzeni publicznej ustala się:
   - w przestrzeniach publicznych dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury służących komunikacji, obiektów obsługi technicznej, zieleni na zasadach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi;
   - w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych;
   - dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i pieszych, obiektów systemu komunikacji i reklamy miejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ II
Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych

§ 14. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	**Ustalenia**
1.MN -(pow. 0,38ha); **3.MN** -(pow. 0,52ha); **4.MN** -(pow. 0,18ha); **5.MN** -(pow. 0,29ha).	1. **Przeznaczenie podstawowe:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 2. **Przeznaczenie uzupełniające:** infrastruktura techniczna, zieleń urządzona. 3. **Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:** a) adaptuje się istniejące obiekty budowlane, funkcję i sposobu zagospodarowania terenu na zasadach określonych w § 7, ust 9 niniejszej uchwały; b) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia zawartym w przedziale 15^0-45^0, z możliwością realizacji naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; dla zabudowy gospodarczej i garażowej dopuszcza się dodatkowo dachy płaskie lub jednospadowe; c) kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego: równolegle do drogi, z której następuje wjazd na działkę; d) kierunek głównej kalenicy zabudowy gospodarczej lub garażowej: równolegle lub prostopadle do drogi, z której następuje wjazd na działkę; e) wysokość, mierzona przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu: maks. 10,0 m; f) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,08 – maks. 0,6; g) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,30; h) teren biologicznie czynny: min. 50% powierzchni działki budowlanej; i) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz altany lub wiaty o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35m^2; j) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

	k) zasady podziału nieruchomości: - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: min. 1000 m^2; l) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć według zasad określonych w § 10 ust. 6; m) obsługa komunikacyjna z drogi o symbolu 1.KDD**.**
2.MN -(pow. 0,38ha); **6.MN -**(pow. 1,09ha); **7.MN -**(pow. 1,78ha); **8.MN -**(pow. 0,83ha); **9.MN -**(pow. 3,29ha); **10.MN-**(pow. 1,80ha).	1. **Przeznaczenie podstawowe:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 2. **Przeznaczenie uzupełniające:** infrastruktura techniczna, zieleń urządzona. 3. **Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:** a) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących lub bliźniaczych oraz budynków gospodarczych i/lub garażowych; b) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia dachu zawartym w przedziale 35^0-45^0; z możliwością realizacji naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; c) kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego: równolegle do drogi, z której następuje wjazd na działkę; d) kierunek głównej kalenicy zabudowy gospodarczej lub garażowej: równolegle lub prostopadle do drogi, z której następuje wjazd na działkę; e) wysokość, mierzona przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy: maks. 9,0 m; f) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,1 – maks. 0,4; g) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,25; h) teren biologicznie czynny: min. 50% powierzchni działki budowlanej; i) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz altany lub wiaty o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35m^2; j) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; k) zasady podziału nieruchomości: - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: min. 1000 m^2; - minimalny front działki: min. 24,0 m; l) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć według zasad określonych w § 10 ust. 6; m) obsługa komunikacyjna: - dla terenu o symbolu 2.MN: z drogi o symbolu 1.KDD; - dla terenu o symbolu 6.MN: z drogi o symbolu 1.KDW; - dla terenu o symbolu 7.MN: z drogi o symbolu 1.KDW lub 2.KDW; - dla terenu o symbolu 8.MN: z drogi o symbolu 2.KDW; - dla terenu o symbolu 9.MN: z drogi o symbolu 3.KDW lub 4.KDW; - dla terenu o symbolu 10.MN: z drogi o symbolu 4.KDW.
1.RM -(pow. 0,42ha).	1. **Przeznaczenie podstawowe:** tereny zabudowy zagrodowej. 2. **Przeznaczenie uzupełniające:** zieleń urządzona związana z przeznaczeniem podstawowym. 3. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** a) dopuszcza się budowę budynków związanych z prowadzoną działalnością rolniczą w tym budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, budynki garażowe i magazynowe;

	b) nie dopuszcza się budowy nowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów wskazanych w lit. a), i infrastruktury technicznej, której realizacja nie powoduje naruszenia przepisów odrębnych w tym o ochronie gruntów rolnych; c) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia dachu zawartym w przedziale 35^0-45^0, z możliwością realizacji naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; d) kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle lub prostopadle do drogi, z której następuje wjazd na działkę; e) wysokość, mierzona przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy: maks. 9,0 m; f) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05 – maks. 0,15; g) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maks. 0,25; h) teren biologicznie czynny: min. 60% powierzchni działki; i) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz altany lub wiaty o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35 m^2; j) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; k) zasady podziału nieruchomości: - minimalna powierzchnia działki budowlanej: min. 3000 m^2; l) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć według zasad określonych w § 10 ust. 6; m) działalność rolnicza na terenie elementarnym nie może zaliczać się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych; n) obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej Nr 1252N przyległej do granic opracowania planu.
2.RM -(pow. 1,28ha).	1. **Przeznaczenie podstawowe:** tereny zabudowy zagrodowej. 2. **Przeznaczenie uzupełniające:** zieleń urządzona związana z przeznaczeniem podstawowym. 3. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** a) adaptuje się istniejące obiekty budowlane, funkcję i sposobu zagospodarowania terenu na zasadach określonych w § 7, ust 9 niniejszej uchwały; b) dopuszcza się budowę nowych budynków związanych z prowadzoną działalnością rolniczą w tym budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, budynki garażowe i magazynowe; c) nie dopuszcza się budowy nowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów wskazanych w lit. b), i infrastruktury technicznej, której realizacja nie powoduje naruszenia przepisów odrębnych w tym o ochronie gruntów rolnych; d) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej w przedziale 15^0-45^0; z możliwością realizacji naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; e) kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle lub prostopadle do drogi, z której następuje wjazd na działkę; f) wysokość, mierzona przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu: maks. 10,0 m; g) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05 – maks. 0,1; h) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maks. 0,08;

	i) teren biologicznie czynny: min. 85% powierzchni działki; j) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz altany lub wiaty; k) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; l) zasady podziału nieruchomości dla działek budowlanych: - po liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu; m) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć według zasad określonych w § 10 ust. 6; n) działalność rolnicza na terenie elementarnym nie może zaliczać się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych; o) lokalizacja obiektów budowlanych musi spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych w tym w szczególności przepisach dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie oraz przepisach dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; p) obsługa komunikacyjna istniejącym zjazdem z drogi o symbolu 1.KDD.
3.RM -(pow. 0,83ha).	1. **Przeznaczenie podstawowe:** tereny zabudowy zagrodowej. 2. **Przeznaczenie uzupełniające:** zieleń urządzona związana z przeznaczeniem podstawowym. 3. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** a) adaptuje się istniejące obiekty budowlane, funkcję i sposobu zagospodarowania terenu na zasadach określonych w § 7, ust 9 niniejszej uchwały; b) dopuszcza się budowę budynków związanych z prowadzoną działalnością rolniczą w tym budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, budynki garażowe i magazynowe; c) nie dopuszcza się budowy nowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów wskazanych w lit. b), i infrastruktury technicznej, której realizacja nie powoduje naruszenia przepisów odrębnych w tym o ochronie gruntów rolnych; d) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej w przedziale 15^0-45^0; z możliwością realizacji naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; e) kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle lub prostopadle do drogi, z której następuje wjazd na działkę; f) wysokość, mierzona przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu: maks. 10,0 m; g) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,1 – maks. 0,2; h) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maks. 0,15; i) teren biologicznie czynny: min. 80% powierzchni działki; j) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz altany lub wiaty; k) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; l) zasady podziału nieruchomości: - po liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu; m) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć według zasad określonych w § 10 ust. 6;

	n) działalność rolnicza na terenie elementarnym nie może zaliczać się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych; o) lokalizacja obiektów budowlanych musi spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych w tym w szczególności przepisach dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie oraz przepisach dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; p) obsługa komunikacyjna istniejącym zjazdem z drogi o symbolu 1.KDD.
4.RM -(pow. 0,41ha).	1. **Przeznaczenie podstawowe:** tereny zabudowy zagrodowej. 2. **Przeznaczenie uzupełniające:** zieleń urządzona związana z przeznaczeniem podstawowym. 3. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** a) adaptuje się istniejące obiekty budowlane, funkcję i sposobu zagospodarowania terenu na zasadach określonych w § 7, ust 9 niniejszej uchwały; b) dopuszcza się budowę budynków związanych z prowadzoną działalnością rolniczą w tym budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, budynki garażowe i magazynowe; c) nie dopuszcza się budowy nowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów wskazanych w lit. b), i infrastruktury technicznej, której realizacja nie powoduje naruszenia przepisów odrębnych w tym o ochronie gruntów rolnych; d) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej w przedziale 15^0-45^0; z możliwością realizacji naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; e) kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle lub prostopadle do drogi, z której następuje wjazd na działkę; f) wysokość, mierzona przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu: maks. 10,0 m; g) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,1 – maks. 0,25; h) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maks. 0,15; i) teren biologicznie czynny: min. 75% powierzchni działki; j) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz altany lub wiaty; k) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; l) zasady podziału nieruchomości: - po liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu; m) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć według zasad określonych w § 10 ust. 6; n) działalność rolnicza na terenie elementarnym nie może zaliczać się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych; o) lokalizacja obiektów budowlanych musi spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych w tym w szczególności przepisach dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie oraz przepisach dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

	p) obsługa komunikacyjna istniejącym zjazdem z drogi o symbolu 1.KDD.
5.RM -(pow. 0,76ha).	1. **Przeznaczenie podstawowe:** tereny zabudowy zagrodowej. 2. **Przeznaczenie uzupełniające:** zieleń urządzona związana z przeznaczeniem podstawowym. 3. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** a) adaptuje się istniejące obiekty budowlane, funkcję i sposobu zagospodarowania terenu na zasadach określonych w § 7, ust 9 niniejszej uchwały; b) dopuszcza się budowę budynków związanych z prowadzoną działalnością rolniczą w tym budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, budynki garażowe i magazynowe; c) nie dopuszcza się budowy nowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów wskazanych w lit. b), i infrastruktury technicznej, której realizacja nie powoduje naruszenia przepisów odrębnych w tym o ochronie gruntów rolnych; d) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej w przedziale 15^0-45^0; z możliwością realizacji naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; e) kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle lub prostopadle do drogi, z której następuje wjazd na działkę; f) wysokość, mierzona przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu: maks. 10,0 m; g) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,02 – maks. 0,08; h) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maks. 0,05; i) teren biologicznie czynny: min. 90% powierzchni działki; j) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz altany lub wiaty; k) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; l) zasady podziału nieruchomości: - po liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu; m) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć według zasad określonych w § 10 ust. 6; n) działalność rolnicza na terenie elementarnym nie może zaliczać się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych; o) lokalizacja obiektów budowlanych musi spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych w tym w szczególności przepisach dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie oraz przepisach dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; p) obsługa komunikacyjna istniejącym zjazdem z drogi o symbolu 1.KDD.
1.MNU - (pow. 1,83ha); **2.MNU -**(pow. 1,52ha);	1. **Przeznaczenie podstawowe:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej. 2. **Przeznaczenie uzupełniające:** infrastruktura techniczna, zieleń urządzona. 3. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** a) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów budowlanych, funkcji i sposobu zagospodarowania terenu;

3.MNU -(pow. 0,35ha).	b) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych jako towarzyszących funkcji jednorodzinnej – funkcję usługową można lokalizować samodzielnie jako budynki wolnostojące i/lub jako lokale wbudowane w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; c) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia dachu i kącie nachylenia zawartym w przedziale 35^0-45^0; z możliwością realizacji naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; d) kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle lub prostopadle do drogi, z której następuje wjazd na działkę; e) wysokość, mierzona przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu: maks. 10,0 m; f) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,1 – maks. 0,5; g) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,35; h) teren biologicznie czynny: min. 40% powierzchni działki budowlanej; i) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz altany lub wiaty o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35 m^2; j) nie dopuszcza się wykorzystania terenu działek do wyliczenia wskaźników zagospodarowania terenu na przyległych terenach elementarnych; k) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; l) zasady podziału nieruchomości: - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: min. 1200 m^2; m) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć według zasad określonych w § 10 ust. 6; n) obsługa komunikacyjna; - adaptuje się istniejące zjazdy z dróg publicznych; - nie dopuszcza się wykonywania nowych zjazdów bezpośrednich na drogę wojewódzką nr 538; - nowe zjazdy należy realizować z dróg wewnętrznych o symbolu: 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW lub z drogi publicznej o symbolu 1.KDD.
1.R -(pow. 1,83ha).	1. **Przeznaczenie podstawowe:** tereny rolnicze. 2. **Przeznaczenie uzupełniające:** nie dopuszcza się. 3. **Zasady zagospodarowania terenu:** a) na terenie elementarnym dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej oraz zabudowy magazynowej związanej z prowadzonym gospodarstwem rolnym; b) nie dopuszcza się budowy nowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów wskazanych w lit. a), i infrastruktury technicznej, której realizacja nie powoduje naruszenia przepisów odrębnych w tym o ochronie gruntów rolnych; c) kierunek głównej kalenicy budynków: w przybliżeniu równolegle lub prostopadle do drogi o symbolu 1.KDD; d) kolorystyka i materiały w elewacji dla budynków: tynki od białego do jasnych pasteli, cegła, kamień, drewno; e) rodzaj pokrycia dachu dla budynków: materiały w kolorach czerwieni dachówki ceramicznej; f) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maks. 5/100; g) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,0; maks. 0,05; h) teren biologicznie czynny: min. 90% powierzchni działki; i) nie dopuszcza się wykorzystania terenu działek do wyliczenia wskaźników zagospodarowania terenu na przyległych terenach elementarnych; j) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; k) ochrona systemu melioracyjnego zgodnie z § 5 ust. 11; l) zasady podziału nieruchomości: - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: min. 3000 m^2; m) zasady obsługi komunikacyjnej: dostępność do drogi 1.KDD na zasadach

	dotychczasowych poprzez przyległe tereny elementarne.
1.WS -(pow. 0,05ha).	1. **Przeznaczenie podstawowe:** teren wód powierzchniowych. 2. **Przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się. 3. **Zasady zagospodarowania terenu:** a) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych oraz zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi w tym w szczególności ustawy prawo wodne; b) wprowadza się zakaz zabudowy obiektami niezwiązanymi z przeznaczeniem podstawowym; c) sposób zagospodarowania terenów przyległych do powierzchniowych wód publicznych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi w tym w szczególności przepisów prawo wodne; d) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: - wskaźnik intensywności zabudowy – nie dotyczy; - maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie dotyczy; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy.
1.KDW-(pow. 0,28ha); **2.KDW**-(pow. 0,26ha); **3.KDW**-(pow. 0,30ha); **4.KDW**-(pow. 0,39ha).	1. **Przeznaczenie podstawowe:** teren dróg wewnętrznych. 2. **Przeznaczenie uzupełniające:** infrastruktura techniczna, zieleń urządzona. 3. Szerokość w liniach rozgraniczających: min. 8,0m.
1.KDD- (pow. 0,41ha).	1. **Przeznaczenie podstawowe:** teren drogi publicznej. 2. **Przeznaczenie uzupełniające:** infrastruktura techniczna, zieleń urządzona. 3. Szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z liniami rozgraniczającymi wskazanymi na rysunku planu.

ROZDZIAŁ III

Postanowienia końcowe

§15. Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują przepisy odrębne.

§16. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona w granicach planu w wysokości 15%.

§17. W granicach planu inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy jest budowa wodno – kanalizacyjnej infrastruktury technicznej.

§ 18. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grodziczno.

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

Przewodniczący Rady Gminy