



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 7 października 2014 r.

Poz. 3167

### UCHWAŁA NR XLIII/306/14 RADY GMINY DYWITY

z dnia 25 sierpnia 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar na wschód od drogi krajowej nr 51 w obrębach geodezyjnych Spręcowo i Sętał gmina Dywity.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647, zmiany: z 2012 r. poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, z 2014 r. poz. 379, poz. 768) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594, zmiany: z 2013 r. poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379), Rada Gminy Dywity, po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dywity uchwala co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar na wschód od drogi krajowej nr 51 w obrębach geodezyjnych Spręcowo i Sętał gmina Dywity zwany dalej planem.

**§ 2.** Zakres i granice planu zostały określone w uchwale nr XIII/81/07 z dnia 15 listopada 2007 r. Rady Gminy Dywity w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar na wschód od drogi krajowej nr 51 w obrębach geodezyjnych Spręcowo i Sętał.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały,
- 2) z rysunku w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar na wschód od drogi krajowej nr 51 w obrębach geodezyjnych Spręcowo i Sętał gmina Dywity”,
- 3) z rozstrzygnięcia w sprawie zgodności planu z ustaleniami studium, rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 1.**

Przepisy ogólne – dotyczące całego terenu objętego planem.

**§ 4.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 2) symbole określające przeznaczenie terenów:
  - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - MU – tereny zabudowy mieszkalno – usługowej,

- UM – tereny zabudowy usługowo – mieszkalnej,
- RM – tereny zabudowy zagrodowej,
- P – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
- U – tereny zabudowy usługowej,
- UK - tereny kapliczki,
- ZP – tereny zieleni urządzonej,
- ZN – tereny zieleni naturalnej,
- ZL – tereny zieleni leśnej,
- R – tereny rolnicze,
- KD – tereny dróg publicznych,
- KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- Kx – tereny ciągów pieszo – jezdnych,
- Kpr – tereny ciągów pieszo – rowerowych,
- KP – tereny parkingów publicznych,
- TI – tereny urządzeń infrastruktury technicznej,

- 3) rozwiązania komunikacyjne oraz powiązania terenów z istniejącymi drogami publicznymi,
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym: linie zabudowy i gabaryty budynków, wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- 8) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych,
- 9) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

**§ 5.** Ustala się następującą interpretację użytych symboli i oznaczeń:

- 1) budynek adaptowany: oznacza budynek istniejący do zachowania - budynki adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie, nadbudowie na zasadach oraz z zachowaniem funkcji określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów,
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - oznacza linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - oznacza linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku; w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 4) obowiązująca linia zabudowy - oznacza linię wzdłuż której należy sytuować minimum 70% jednej z elewacji budynku bez możliwości wysunięcia pozostałej części elewacji, z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,5 m, loggii i wykuszów do 1,0 m, schodów zewnętrznych do 1,3 m,
- 5) przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe - przeznaczenie uzupełniające może występować łącznie lub zamiennie z przeznaczeniem podstawowym,

- 7) przeznaczenie alternatywne – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które może być realizowane zamiennie w stosunku do przeznaczenia podstawowego, zgodnie z zasadami ustalonymi dla poszczególnych terenów, w ramach terenu elementarnego nie dopuszcza się łączenia przeznaczenia podstawowego i alternatywnego,
- 8) teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem,
- 9) usługi lub produkcja nieuciążliwa - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną lub usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, której ewentualna uciążliwość nie może wykraczać poza granice działki,
- 10) tymczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenów – należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu użytkowania terenów do czasu wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami planu,
- 11) wskaźnik zabudowy – oznacza stosunek łącznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej.

§ 6. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic obszaru opracowania planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczeń przeznaczenia terenów,
- 4) linii zabudowy nieprzekraczalnych i obowiązujących,
- 5) granic obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych,
- 6) oznaczeń obiektów lub obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- 7) gruntów rolnych objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

2. Następujące oznaczenia graficzne są postulowane:

- 1) oznaczenia liniowych urządzeń infrastruktury technicznej określające ich orientacyjny przebieg,
- 2) linie wewnętrznego podziału obrazujące zasadę podziału na działki budowlane, mogące ulegać zmianom pod warunkiem zachowania zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu.

§ 7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem.

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kształtowania zabudowy ustala się gabaryty, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zawarte w ustaleniach szczegółowych w §8,
- 2) w granicach opracowania nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
  - a) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału nieruchomości,
  - b) dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy uwzględnić ustalenia planu dotyczące zasad podziału na działki budowlane;
- 4) ustala się na całym terenie opracowania zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy,
- 5) ustala się tymczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu zgodny z aktualnym sposobem użytkowania terenu, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu mówią inaczej,
- 6) w zakresie zasad rozmieszczania nośników reklamowych ustala się możliwość lokalizacji reklam w postaci:
  - a) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 4,0 m,

- b) wolnostojących tablic, neonów i ekranów o powierzchni nie większej niż 6 m<sup>2</sup>,
- c) na budynkach szyldów reklamowych o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej i 1/3 wysokości elewacji dla zabudowy produkcyjnej i usługowej.

#### 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część południowa terenu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, w stosunku do którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 160 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Środkowej Łyny,
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów odrębnych zostały określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów,
- 3) w zagospodarowaniu poszczególnych terenów należy zachować istniejący wartościowy drzewostan, w tym w szczególności: aleje przydrożną zlokalizowaną w pasie drogi publicznej Spręcowo – Sętań oraz drogi publicznej biegnącej przez wieś Spręcowo, istniejące wartościowe pojedyncze drzewa oraz zadrzewienia śródpolne poza obszarami przeznaczonymi pod zabudowę,
- 4) wprowadza się na całym obszarze objętym opracowaniem zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 5) na części terenów występują urządzenia melioracji szczegółowej (rowy i drenaż podziemny), których przerwanie podczas prac ziemnych może doprowadzić do zmiany stosunków wodnych na gruncie – urządzenia melioracji szczegółowej należy przebudować na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

#### 3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:

- 1) w granicach planu zlokalizowane są następujące obiekty i obszary podlegające ochronie:
  - a) dom mieszkalny nr 36 we wsi Spręcowo wpisany do rejestru zabytków pod nr A-3622,
  - b) stanowiska archeologiczne wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków pod numerem 7 i 9,
  - c) dom mieszkalny nr 51 we wsi Spręcowo wpisany do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,
- 2) w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ich otoczenia wszelkie prace konserwatorskie i restauratorskie oraz roboty budowlane i działania mogące prowadzić do zmiany ich wyglądu lub mogące naruszać ich ekspozycję wymagają uzyskania wytycznych konserwatorskich na prowadzenie w/w prac zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) wszelkie prace konserwatorskie i restauratorskie oraz roboty budowlane dotyczące obiektu wpisanego do rejestru zabytków lub prowadzone w jego otoczeniu wymagają uzyskania pozwolenia odpowiedniego organu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych znajdujących się wojewódzkiej ewidencji zabytków zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu - wszelkie inwestycje w wyznaczonych obszarach wymagają poprzedzenia archeologicznymi badaniami sondażowymi, na które należy uzyskać pozwolenie odpowiedniego organu zgodnie z przepisami odrębnymi,

#### 4. Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg o ile nie zostały pokazane na rysunku planu,
- 2) w przypadkach uzasadnionych wymogami technicznymi plan dopuszcza prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg,
- 3) w zależności od wymogów technicznych i potrzeb na całym terenie planu dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z obowiązkiem zapewnienia dojazdu ekipom technicznym utrzymującym (naprawiającym i konserwującym) poszczególne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami ZL oraz gruntów rolnych objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych – oznaczonych na rysunku planu;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo – gospodarczych docelowo z projektowanej sieci wodociągowej zaopatrywanej z ujęcia wody w Dywitach - do czasu budowy sieci wodociągowej adaptuje się istniejącą sieć wiejską oraz istniejące indywidualne ujęcia wody,
  - b) sieć wodociągową należy realizować etapami, w ramach zadań własnych gminy lub partnerstwa publiczno–prywatnego – w ramach etapowania siecią rozdzielczą powinno obejmować się całe zespoły zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
  - c) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej dopuszcza się doprowadzenie wody do celów technologicznych z własnych ujęć wody.
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
- a) obowiązek odprowadzenia ścieków bytowo – gospodarczych poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej lub ciśnieniowej do gminnej oczyszczalni ścieków,
  - b) w odniesieniu do projektowanej zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno - usługowej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań przejściowych polegających na zastosowaniu zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków z obowiązkiem likwidacji zbiorników bezodpływowych w momencie stworzenia możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej,
  - c) w odniesieniu do terenów zabudowy usługowej i terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów w celu odprowadzenia ścieków bytowych (komunalnych) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań przejściowych indywidualnych dla obiektów o ilości ścieków bytowych nie przekraczających ilości  $7,5 \text{ m}^3 / \text{dobę}$ ;
  - d) ścieki przemysłowe z zabudowy usługowej i produkcyjnej po oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi na zasadach uzgodnionych z organami ochrony środowiska należy odprowadzić do sieci kanalizacji sanitarnej i dalej do oczyszczalni ścieków – dla obiektów nie przekraczających  $7,5 \text{ m}^3 / \text{dobę}$  ścieków przemysłowych tymczasowo dopuszcza się gromadzenie podczyszczonych ścieków w zbiornikach bezodpływowych z obowiązkiem wywożenia przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków;
  - e) sieć kanalizacji sanitarnej należy realizować etapami w ramach zadań własnych gminy lub partnerstwa publiczno –prywatnego – w ramach etapowania siecią rozdzielczą powinno obejmować się całe zespoły zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
- a) z terenów utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych po oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi w sposób określony w pozwoleniu wodnoprawnym do najbliższego rowu melioracyjnego lub zbiornika wodnego,
  - b) z dachów zabudowy usługowej i produkcyjnej po oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi odprowadzenie do studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - c) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkalno – usługowej i usługowo – mieszkalnej w granicach własnych działki,
- 7) w zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się:
- a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym: stacje transformatorowe SN/nN 15/0,4 kV, linie napowietrzne SN 15kV, linie kablowe i napowietrzne nN 0,4kV,
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci energetycznej będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców określonych w przepisach odrębnych,
  - c) sieć energetyczną należy prowadzić w miarę możliwości jako podziemną w liniach rozgraniczających dróg z lokalizacją szafek złączowo – pomiarowych na granicy z działką budowlaną,
  - d) doprowadzenie sieci elektroenergetycznej do terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych z możliwością lokalizacji stacji transformatorowych na terenie działki budowlanej,

- e) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 8) zaopatrzenie w gaz - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych,
- 10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
  - a) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne lub terenach zieleni - dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
  - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 11) gromadzenie odpadów stałych – w granicach własnych działki zgodnie z zasadami określonymi w gminnym programie gospodarki odpadami – nie dopuszcza się unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki.

#### 5. Rozwiązania komunikacyjne:

- a) nadrzędny układ komunikacyjny w granicach planu stanowi droga krajowa nr 51, która powinna spełniać parametry odpowiadające klasie technicznej GP (główna ruchu przyspieszonego) – dla potrzeb docelowej rozbudowy drogi krajowej nr 51 wyznaczono 10,0 m pasa terenu po obu stronach drogi, licząc od istniejącej granicy pasa drogowego,
- b) zbiorczy układ komunikacyjny stanowią: droga powiatowa Spręcowo – Sętań oznaczona symbolami KD.03 i KD.04 oraz droga gminna oznaczona symbolem KD.05 biegnąca przez wieś Spręcowo i droga gminna oznaczona symbolami KD.06 i KD.07 biegnąca od Spręcowa do Różnowa – włączenie w/w dróg układu zbiorczego do drogi krajowej nr 51 możliwe poprzez istniejące skrzyżowanie drogi krajowej nr 51 z drogą powiatową Spręcowo – Sętań (km 75+272,25),
- c) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów następowała będzie z projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW lub pozostałych dróg publicznych gminnych oznaczonych symbolami KD podłączonych do drogi powiatowej Spręcowo – Sętań oznaczonej symbolem KD.03 i KD.04 i dróg gminnych oznaczonych symbolami KD.05 oraz KD.06 i KD.07, bez możliwości bezpośredniego podłączenia do drogi krajowej nr 51,
- d) rezerwuje się teren oznaczony symbolem KD.02 na budowę zjazdu z drogi powiatowej Spręcowo – Sętań na drogę serwisową proponowaną po wschodniej stronie drogi krajowej nr 51 (w celu połączenia z istniejącym fragmentem drogi serwisowej) w kierunku południowym,
- e) dopuszcza się podłączenie dróg gminnych publicznych oznaczonych symbolami KD.09 i KD.11 do drogi serwisowej biegnącej wzdłuż drogi krajowej nr 51 bez możliwości bezpośredniego włączenia do drogi krajowej nr 51.

#### 6. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

- a) urządzenie publicznej drogi gminnej Spręcowo – Różnowo oznaczonej symbolami KD.06 i KD.07,
- b) urządzenie dróg publicznych gminnych obsługujących tereny mieszkaniowe, produkcyjne i usługowe oznaczonych symbolami KD.09, KD.10, KD.11, KD.12, KD.13 i KD.14,
- c) budowa głównej sieci wodociągowej obsługującej tereny zabudowy mieszkaniowej,
- d) budowa zbiorczej sieci kanalizacyjnej obsługującej tereny zabudowy mieszkaniowej.

7. Tereny przestrzeni publicznej – w granicach objętym planem wyznacza się jako tereny przestrzeni publicznych: parkingi oznaczone symbolami KP.01 i KP.02 oraz teren zieleni urządzonej ze zbiornikiem wodnym we wsi Spręcowo oznaczony symbolem ZP.02.

**Rozdział 2.**

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnej funkcji lub różnym sposobie zagospodarowania

§ 8. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
<b>MN.01</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wsi Spręcowo</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę,</li> <li>2) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejące podziały, minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>,</li> <li>3) w celu obsługi komunikacyjnej nowo wydzielonych działek budowlanych dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6,0 m,</li> <li>4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,</li> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze,</li> <li>6) dachy dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 38÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem w odcieniach czerwieni,</li> <li>7) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych,</li> <li>8) geometrię dachów dla budynków gospodarczych i garażowych należy kształtować w nawiązaniu do budynku głównego (mieszkalnego),</li> <li>9) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni,</li> <li>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej,</li> <li>11) miejsca postojowe w granicach własnych działki,</li> <li>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<b>MN.02</b> <b>MN.03</b> <b>MN.04</b> <b>MN.05</b> <b>MN.09</b> <b>MN.12</b> <b>MN.14</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej,</li> <li>2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych,</li> <li>3) zasady i warunki podziału: front działki budowlanej nie mniejszy niż 30,0 m z wyjątkiem działek położonych na zakończeniach ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami Kx.01 i Kx.04, minimalna powierzchnia działki budowlanej 1700 m<sup>2</sup>,</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze, dla pozostałych budynków nie więcej niż 6,0 m,</li> <li>5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,</li> <li>6) geometria dachów: dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, pokrytych dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, dla pozostałej zabudowy dachy należy kształtować w nawiązaniu do budynku głównego (mieszkalnego),</li> <li>7) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu,</li> <li>8) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,20,</li> <li>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej,</li> <li>10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<b>MN.06</b>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę,</li> </ol>

	<p>2) nową zabudowę należy realizować jako wolnostojącą na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 800 m<sup>2</sup> w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej,</p> <p>3) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających wynoszącej 5,0 m w celu obsługi nowo wydzielonych działek budowlanych,</p> <p>4) dopuszcza się sytuowanie budynku na nowo wydzielonej działce w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze,</p> <p>6) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.04 – 6,0 m od granicy pasa drogowego,</p> <p>7) geometria dachów: obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, pokrytych dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem,</p> <p>8) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu,</p> <p>9) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,30,</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej,</p> <p>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>MN.07</b> <b>MN.08</b> <b>MN.11</b> <b>MN.15</b> <b>MN.16</b> <b>MN.17</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b></p> <p>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej,</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych,</p> <p>3) zasady i warunki podziału: front działki budowlanej nie mniejszy niż 25,0 m z wyjątkiem działek położonych przy północno-wschodnim i południowo-wschodnim narożniku drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.08, minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200 m<sup>2</sup>,</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze, dla pozostałych budynków nie więcej niż 6,0 m,</p> <p>5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,</p> <p>6) geometria dachów: dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, pokrytych dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, dla pozostałej zabudowy dachy należy kształtować w nawiązaniu do budynku głównego (mieszkalnego),</p> <p>7) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu,</p> <p>8) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,25,</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej,</p> <p>10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>MN.10</b> <b>MN.13</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b></p> <p>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości maksymalnie jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej,</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych,</p> <p>3) zasady i warunki podziału: front działki budowlanej nie mniejszy niż 30,0 m, minimalna powierzchnia działki budowlanej 2500 m<sup>2</sup>,</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze, dla pozostałych budynków nie więcej niż 8,0 m,</p> <p>5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,</p> <p>6) geometria dachów: dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje stosowanie dachów</p>



	<p>dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, pokrytych dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, dla pozostałej zabudowy dachy należy kształtować w nawiązaniu do budynku głównego (mieszkalnego),</p> <p>7) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu,</p> <p>8) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,2,</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej,</p> <p>10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>MN.18</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b></p> <p>1) adaptuje się istniejącą zabudowę,</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych,</p> <p>3) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200 m<sup>2</sup>,</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze,</p> <p>5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,</p> <p>6) geometria dachów: obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym nachyleniu połaci głównych w przedziale 35÷45 stopni, pokrytych dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem,</p> <p>7) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu,</p> <p>8) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,30,</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej,</p> <p>10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>MN.19</b> <b>MN.20</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b></p> <p>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej,</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych,</p> <p>3) w skład działek budowlanych terenu elementarnego oznaczonego symbolem MN.19 wchodzi tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP.04;</p> <p>4) zasady i warunki podziału: front działki budowlanej nie mniejszy niż 22,0 m z wyjątkiem działek położonych na zakończeniach ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami Kx.10 i Kx.11, minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200 m<sup>2</sup>,</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze, dla pozostałych budynków nie więcej niż 6,0 m,</p> <p>6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,</p> <p>7) geometria dachów: dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, pokrytych dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, dla pozostałej zabudowy dachy należy kształtować w nawiązaniu do budynku głównego (mieszkalnego),</p> <p>8) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu,</p> <p>9) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,25,</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej,</p> <p>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>MN.21</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b></p> <p>1) adaptuje się istniejącą zabudowę,</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,</p> <p>3) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>,</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja</p>

	<p>jako użytkowe poddasze, dla pozostałych budynków nie więcej niż 6,0 m,</p> <p>5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,</p> <p>6) geometria dachów: obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych symetrycznych o nachyleniu połaci głównych w przedziale 35÷45 stopni, pokrytych dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, dla pozostałej zabudowy dachy należy kształtować w nawiązaniu do budynku głównego (mieszkalnego),</p> <p>7) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni,</p> <p>8) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,30,</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej,</p> <p>10) na całym terenie mogą występować przekroczenia norm hałasu i drgań dla zabudowy mieszkaniowej wynikające z sąsiedztwa drogi krajowej 51 – należy stosować rozwiązania projektowe i techniczne zmniejszające uciążliwość hałasu i drgań do poziomu wymaganego przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>MN.22</b> <b>MN.23</b> <b>MN.24</b> <b>MN.25</b> <b>MN.26</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b></p> <p>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej,</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych,</p> <p>3) zasady i warunki podziału: front działki budowlanej nie mniejszy niż 22,0 m, minimalna powierzchnia działki budowlanej 1100 m<sup>2</sup>,</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze, dla pozostałych budynków nie więcej niż 6,0 m,</p> <p>5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,</p> <p>6) geometria dachów: dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, pokrytych dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, dla pozostałej zabudowy dachy należy kształtować w nawiązaniu do budynku głównego (mieszkalnego),</p> <p>7) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu,</p> <p>8) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,25,</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej,</p> <p>10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>MN.27</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b></p> <p>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej,</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych,</p> <p>3) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 1800 m<sup>2</sup>,</p> <p>4) w celu obsługi komunikacyjnej nowo wydzielonych działek budowlanych dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości wynoszącej 8,0 m i zakończonej placem nawrotowym,</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze, dla pozostałych budynków nie więcej niż 6,0 m,</p> <p>6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,</p> <p>7) geometria dachów: dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, pokrytych dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, dla pozostałej zabudowy dachy należy kształtować w nawiązaniu do budynku głównego (mieszkalnego),</p> <p>8) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu,</p> <p>9) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,25,</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej,</p>

	11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
<b>RM.01</b> <b>RM.02</b> <b>RM.03</b>	<b>Tereny zabudowy zagrodowej</b> 1) istniejąca zabudowa zagrodowa adaptowana, 2) dopuszcza się uzupełnienia istniejącej zabudowy zagrodowej zabudową mieszkaniową i gospodarczą związaną z prowadzonym gospodarstwem rolnym, 3) maksymalna wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, dla budynków gospodarczych nie więcej niż 12,0 m, 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 5) dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35÷45 stopni kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, 6) dopuszcza się możliwość adaptacji budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele działalności agroturystycznej.
<b>RM.04</b> <b>RM.05</b> <b>RM.06</b> <b>RM.08</b>	<b>Tereny zabudowy zagrodowej</b> 1) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, dla budynków gospodarczych nie więcej niż 8,0 m, 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 3) geometria dachów: dla budynków mieszkalnych obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, pokrytych dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, dla pozostałych budynków dachy należy kształtować w nawiązaniu do budynku głównego (mieszkalnego), 4) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu, 5) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,15, 6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 75% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej, 7) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
<b>RM.07</b>	<b>Tereny zabudowy zagrodowej</b> 1) istniejąca zabudowa zagrodowa adaptowana, 2) dopuszcza się uzupełnienia istniejącej zabudowy zagrodowej zabudową mieszkaniową i gospodarczą związaną z prowadzonym gospodarstwem rolnym, 3) dopuszcza się możliwość adaptacji budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele działalności agroturystycznej, 4) zasady i warunki podziału: front działki budowlanej nie mniejszy niż 30,0 m, minimalna powierzchnia działki budowlanej 3000 m <sup>2</sup> , 5) maksymalna wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, dla budynku gospodarczego nie więcej niż 8,0 m, 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 7) dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35÷45 stopni kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, 8) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,20, 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej, 10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
<b>MU.01</b>	<b>Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalna. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny lub w osobnym budynku. 1) adaptuje się istniejącą zabudowę, 2) zasady i warunki podziału - minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m <sup>2</sup> , 3) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 12,0 m, 4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych

	<p>zawartym w przedziale 30÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem,</p> <p>5) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni,</p> <p>6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej,</p> <p>7) miejsca postojowe w granicach własnych działki lub na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług,</p> <p>8) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>MU.02</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej</b></p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalna jednorodzinna.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny lub w osobnym budynku.</p> <p>1) zasady i warunki podziału - minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>,</p> <p>2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,</p> <p>3) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze,</p> <p>4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem,</p> <p>5) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu,</p> <p>6) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,30,</p> <p>7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej,</p> <p>8) wjazd na poszczególne działki należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.12, drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.04 lub ciągów pieszo – jezdnych Kx.02 i Kx.03 bez możliwości bezpośredniego wjazdu z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD.03,</p> <p>9) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1,2 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług,</p> <p>10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>MU.03</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej tworzące centrum usługowo – handlowe o charakterze lokalnym (powiązane z projektowaną zabudową mieszkaniową)</b></p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalna.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny.</p> <p>1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki 1000 m<sup>2</sup>,</p> <p>2) front budynku należy realizować od strony drogi oznaczonej symbolem KD.03 oraz od strony drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.04,</p> <p>3) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,</p> <p>4) obowiązująca wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia kondygnacja jako użytkowe poddasze,</p> <p>5) kierunek kalenicy głównej budynku należy realizować równoległe do drogi oznaczonej symbolem KD.03,</p> <p>6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 30÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem,</p> <p>7) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu,</p> <p>8) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,50,</p> <p>9) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się,</p> <p>10) wjazd na teren należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.04 bez możliwości bezpośredniego wjazdu z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD.03,</p>

	11) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1,2 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na 30 m <sup>2</sup> powierzchni usług.
<b>MU.04</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej tworzące centrum usługowo – handlowe o charakterze lokalnym (powiązane z projektowaną zabudową mieszkaniową)</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalna.  Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zabudowa realizowana jako szeregowa zgodnie z obowiązującą linią zabudowy (w celu utworzenie pierzei),</li> <li>2) front budynku należy realizować od strony drogi oznaczonej symbolem KD.03,</li> <li>3) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,</li> <li>4) szerokość działki nie więcej niż 12,0 m,</li> <li>5) obowiązująca wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia kondygnacja jako użytkowe poddasze,</li> <li>6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połąci głównych zawartym w przedziale 30÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem,</li> <li>7) geometrię dachu, w tym w szczególności wysokość kalenicy i wysokość okapu należy realizować w nawiązaniu do budynku sąsiedniego,</li> <li>8) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu,</li> <li>9) maksymalny wskaźnik zabudowy – określony liniami zabudowy,</li> <li>10) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się,</li> <li>11) wjazd na poszczególne działki należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.04 bez możliwości bezpośredniego wjazdu z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD.03,</li> <li>12) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1,2 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług.</li> </ol>
<b>MU.05</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalna jednorodzinna.  Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny lub w osobnym budynku.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zasady i warunki podziału - minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>;</li> <li>2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,</li> <li>3) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze,</li> <li>4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połąci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem,</li> <li>5) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni,</li> <li>6) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,30,</li> <li>7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej,</li> <li>8) wjazd na poszczególne działki należy realizować z drogi gminnej oznaczonej symbolem KD.05 bez możliwości bezpośredniego wjazdu z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD.04,</li> <li>9) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1,2 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług,</li> <li>10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<b>MU.06</b> <b>MU.07</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalna jednorodzinna.</p>

	<p>Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny lub w osobnym budynku.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>,</li> <li>2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,</li> <li>3) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze,</li> <li>4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połąci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem,</li> <li>5) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu,</li> <li>6) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,3,</li> <li>7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej,</li> <li>8) wjazd na poszczególne działki należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.05 bez możliwości bezpośredniego wjazdu z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD.03,</li> <li>9) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1,2 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług,</li> <li>10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<p><b>MU.08</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej</b></p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalna jednorodzinna.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny lub w osobnym budynku.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>,</li> <li>2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,</li> <li>3) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze,</li> <li>4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połąci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem,</li> <li>5) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu,</li> <li>6) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,3,</li> <li>7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej,</li> <li>8) wjazd na poszczególne działki należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.05,</li> <li>9) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1,2 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług,</li> <li>10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<p><b>MU.09</b> <b>MU.10</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej</b></p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalna jednorodzinna.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny lub w osobnym budynku.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>; dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych do obsługi komunikacyjnej działek budowlanych,</li> <li>2) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,</li> <li>3) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze,</li> <li>4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połąci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym</li> </ol>

	<p>do niej wyglądem,</p> <p>5) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu,</p> <p>6) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,30,</p> <p>7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej,</p> <p>8) wjazd na poszczególne działki należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.13 i drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.11 bez możliwości bezpośredniego wjazdu z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD.03,</p> <p>9) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1,2 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług,</p> <p>10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>MU.11</b> <b>MU.12</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej.</b> Zabudowę należy realizować jako wolnostojącą albo jako szeregową w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny na jednej działce budowlanej. Zabudowę szeregową należy realizować w ilości nie większej niż 6 segmentów w jednym ciągu.</p> <p>1) zasady i warunki podziału - linie podziału należy realizować prostopadle do drogi gminnej oznaczonej symbolem KD.07 – minimalna szerokość działki dla zabudowy wolnostojącej 24,0 m (zasada podziału dla zabudowy wolnostojącej pokazana została na rysunku planu), minimalna szerokość działki dla zabudowy szeregowej 10,0 m;</p> <p>2) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga jako użytkowe poddasze;</p> <p>3) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi – 6,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy, z pozostałych stron zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połąci głównych zawartym w przedziale 30÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni;</p> <p>5) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,40;</p> <p>6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>7) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1,2 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług.</p>
<p><b>UM.01</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy usługowo - mieszkalnej</b> Przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe. Przeznaczenie uzupełniające: funkcja mieszkalna realizowana jako wbudowana lub w osobnym budynku.</p> <p>1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>,</p> <p>2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,</p> <p>3) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze,</p> <p>4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połąci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem,</p> <p>5) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu,</p> <p>6) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,50,</p> <p>7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej,</p> <p>8) wjazd na poszczególne działki należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.03,</p> <p>9) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług plus 1,2 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny.</p>
<p><b>P.01</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów</b></p>

<p><b>P.02</b> <b>P.03</b></p>	<p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, baz, składów i magazynów. Przeznaczenie uzupełniające: handel hurtowy, usługi, w tym: administracyjne i biurowe, garaże i budynki obsługi, komunikacja wewnętrzna. Nie dopuszcza się lokalizacji funkcji mieszkaniowej.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zasady i warunki wewnętrznego podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 5000 m<sup>2</sup>,</li> <li>2) w celu obsługi komunikacyjnej nowo wydzielonych działek budowlanych dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m,</li> <li>3) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi krajowej nr 51 – 10,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy na rysunku planu, nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg gminnych – zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków administracyjnych i biurowych – 3 kondygnacje nadziemne, dla pozostałych budynków – 14,0 m,</li> <li>5) geometria dachów - dachy wielospadowe o maksymalnym nachyleniu połąci do 40 stopni, dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachu wynikającej ze specjalnej konstrukcji budynku,</li> <li>6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,60,</li> <li>7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej,</li> <li>8) wjazd na poszczególne działki należy realizować z dróg publicznych oznaczonych symbolami: KD.09, KD.10, KD.11 lub z drogi serwisowej biegnącej wzdłuż drogi krajowej nr 51 bez możliwości bezpośredniego wjazdu na drogę krajową,</li> <li>9) zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własnych działki.</li> </ol>
<p><b>P.04</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, baz, składów i magazynów. Przeznaczenie uzupełniające: handel hurtowy, usługi, w tym: administracyjne i biurowe, garaże i budynki obsługi, komunikacja wewnętrzna. Nie dopuszcza się lokalizacji funkcji mieszkaniowej. Dopuszcza się powiązanie przestrzenne i funkcjonalne z terenem U.02 i ZN.03 w granicach jednej działki budowlanej.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zasady i warunki wewnętrznego podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 5000 m<sup>2</sup>,</li> <li>2) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi krajowej nr 51 – 10,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy na rysunku planu, nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi powiatowej – zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>3) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków administracyjnych i biurowych – 3 kondygnacje nadziemne, dla pozostałych budynków – 14,0 m,</li> <li>4) geometria dachów - dachy wielospadowe o maksymalnym nachyleniu połąci do 40 stopni; dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachu wynikającej ze specjalnej konstrukcji budynku,</li> <li>5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,60,</li> <li>6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej,</li> <li>7) wjazd na poszczególne działki należy realizować z drogi serwisowej biegnącej wzdłuż drogi krajowej nr 51 bez możliwości bezpośredniego wjazdu na drogę krajową,</li> <li>8) zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własnych działki,</li> <li>9) tymczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu: tereny rolne i zabudowa zagrodowa w miejscu istniejącego siedliska na zasadach szczegółowych określonych dla zabudowy zagrodowej w niniejszych ustaleniach planu.</li> </ol>
<p><b>U.01</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, rzemieślnicza i handlowa. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa dla właściciela lub obsługi obiektu realizowana jako wbudowana lub w budynkach wolnostojących.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zasady i warunki wewnętrznego podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>,</li> <li>2) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi krajowej nr 51: dla przeznaczenia podstawowego – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, dla przeznaczenia</li> </ol>



	<p>uzupełniającego – 120,0 m od linii rozgraniczającej pas drogi krajowej na rysunku planu, od pozostałych dróg zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,</p> <p>3) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego – 12,0 m, dla przeznaczenia uzupełniającego – 2 kondygnacje nadziemne,</p> <p>4) geometria dachów: dachy wielospadowe o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35÷45 stopni - dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachu wynikającej ze specjalnej konstrukcji budynku,</p> <p>5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,60,</p> <p>6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej,</p> <p>7) wjazd na poszczególne działki należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.01,</p> <p>8) zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własnych działki,</p> <p>9) na całym terenie mogą występować przekroczenia norm hałasu i drgań dla zabudowy mieszkaniowej wynikające z sąsiedztwa drogi krajowej 51 – należy stosować rozwiązania projektowe i techniczne zmniejszające uciążliwość hałasu i drgań do poziomu wymaganego przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>U.02</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, rzemieślnicza i handlowa.  Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa dla właściciela lub obsługi obiektu realizowana jako wbudowana lub w budynkach wolnostojących. Dopuszcza się powiązanie przestrzenne i funkcjonalne z terenem P.04 i ZN.03 w granicach jednej działki budowlanej.</p> <p>1) zasady i warunki wewnętrznego podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>,</p> <p>2) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg publicznych – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,</p> <p>3) w celu obsługi komunikacyjnej nowo wydzielonych działek budowlanych dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m,</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego – 12,0 m, dla przeznaczenia uzupełniającego – 2 kondygnacje nadziemne,</p> <p>5) geometria dachów: dachy wielospadowe o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35÷45 stopni - dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachu wynikającej ze specjalnej konstrukcji budynku,</p> <p>6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,60,</p> <p>7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej,</p> <p>8) wjazd na poszczególne działki należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem: KD.12 lub z wydzielonych dróg wewnętrznych,</p> <p>9) zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własnych działki.</p>
<p><b>U.03</b> <b>U.05</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, rzemieślnicza i handlowa.  Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa dla właściciela lub obsługi obiektu realizowana jako wbudowana lub w budynkach wolnostojących.</p> <p>1) zasady i warunki wewnętrznego podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 5000 m<sup>2</sup>,</p> <p>2) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg publicznych – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,</p> <p>3) w celu obsługi komunikacyjnej nowo wydzielonych działek budowlanych dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m,</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego – 12,0 m, dla przeznaczenia uzupełniającego – 2 kondygnacje nadziemne,</p> <p>5) geometria dachów: dachy wielospadowe o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35÷45 stopni - dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachu wynikającej ze specjalnej konstrukcji budynku,</p> <p>6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,60,</p> <p>7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej jako</p>

	<p>biologicznie czynnej,</p> <p>8) wjazd na poszczególne działki należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.14 lub z wydzielonych dróg wewnętrznych,</p> <p>9) zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własnych działki.</p>
<b>U.04</b>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej</b></p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, rzemieślnicza i handlowa. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza. Nie dopuszcza się lokalizacji funkcji mieszkaniowej.</p> <p>1) zasady i warunki wewnętrznego podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 5000 m<sup>2</sup>,</p> <p>2) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi krajowej nr 51 – 10,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy na rysunku planu, nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg publicznych – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,</p> <p>3) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,</p> <p>4) geometria dachów: nie ustala się,</p> <p>5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,60,</p> <p>6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej,</p> <p>7) wjazd na poszczególne działki należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.14 lub z drogi serwisowej biegnącej wzdłuż drogi krajowej nr 51 bez możliwości bezpośredniego wjazdu na drogę krajową,</p> <p>8) zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własnych działki.</p>
<b>U.06</b>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej</b></p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, rzemieślnicza i handlowa. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza. Nie dopuszcza się lokalizacji funkcji mieszkaniowej.</p> <p>1) zasady i warunki wewnętrznego podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 5000 m<sup>2</sup>,</p> <p>2) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi krajowej nr 51 – 10,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy na rysunku planu, nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg publicznych – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,</p> <p>3) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,</p> <p>4) geometria dachów: nie ustala się,</p> <p>5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,60,</p> <p>6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej,</p> <p>7) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 8,0 m wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej teren elementarny,</p> <p>8) wjazd na poszczególne działki należy realizować z drogi wewnętrznej lub drogi serwisowej biegnącej wzdłuż drogi krajowej nr 51 bez możliwości bezpośredniego wjazdu na drogę krajową,</p> <p>9) zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własnych działki.</p>
<b>U.07</b>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej</b></p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, rzemieślnicza i handlowa. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa dla właściciela lub obsługi obiektu realizowana jako wbudowana lub w budynkach wolnostojących.</p> <p>1) zasady i warunki wewnętrznego podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>,</p> <p>2) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,</p> <p>3) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego – 12,0 m, dla przeznaczenia uzupełniającego – 2 kondygnacje nadziemne,</p> <p>4) geometria dachów: dachy wielospadowe o nachyleniu połąci zawartym w przedziale 35÷45 stopni - dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachu wynikającej ze specjalnej konstrukcji budynku,</p>

	<p>5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,60,</p> <p>6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej,</p> <p>7) wjazd na poszczególne działki należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.14 lub z wydzielonych dróg wewnętrznych,</p> <p>8) zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własnych działki.</p>
<b>UK.01</b>	<p><b>Tereny kapliczki</b>  Obiekt podlega ochronie na zasadach określonych w § 7 ust. 3 niniejszych ustaleń.</p>
<b>ZP.01</b> <b>ZP.02</b> <b>ZP.03</b> <b>ZP.04</b>	<p><b>Tereny zieleni urządzonej</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zabrania się wznoszenia budynków, stawiania przyczep i barakowozów,</li> <li>2) dopuszcza się możliwość urządzenia stawu rekreacyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi,</li> <li>3) obowiązuje nakaz zachowania istniejącego wartościowego drzewostanu.</li> </ol>
<b>ZN.01</b> <b>ZN.02</b> <b>ZN.03</b> <b>ZN.04</b> <b>ZN.05</b> <b>ZN.06</b> <b>ZN.07</b>	<p><b>Tereny zieleni naturalnej</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) teren wyłączony z zabudowy za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej,</li> <li>2) obowiązuje nakaz zachowania istniejącego drzewostanu.</li> </ol>
<b>ZL.01</b> <b>ZL.02</b> <b>ZL.03</b>	<p><b>Tereny zieleni leśnej</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) obowiązuje całkowity zakaz zabudowy,</li> <li>2) teren należy zagospodarować i użytkować zgodnie z zasadami gospodarki leśnej.</li> </ol>
<b>R.01</b> <b>R.02</b> <b>R.03</b> <b>R.04</b> <b>R.05</b> <b>R.06</b> <b>R.07</b> <b>R.08</b> <b>R.09</b> <b>R.10</b>	<p><b>Tereny rolnicze</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) teren wyłączony z zabudowy,</li> <li>2) dopuszcza się możliwość zalesień,</li> <li>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wyjątkiem oznaczonych na rysunku planu gruntów rolnych objętych ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<b>KD.01</b>	<p><b>Tereny dróg publicznych</b></p> <p>Przeznaczenie podstawowe: teren drogi krajowej nr 51 Granica Państwa – Bezledy – Bartoszyce – Lidzbark Warmiński – Dobrze Miasto – Olsztyn - Olsztynek w klasie technicznej GP.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: drogi zbiorcze (serwisowe) obsługujące tereny przyległe.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z szerokością istniejącego pasa drogowego plus 10,0 m pas terenu po obu stronach drogi,</li> <li>2) minimalna szerokość jezdni – zgodna z warunkami technicznymi dla drogi w klasie technicznej GP,</li> <li>3) po wschodniej stronie istniejącej jezdni należy urządzić drogę serwisową łączącą drogę gminną oznaczoną symbolem KD.07 z drogą powiatową oznaczoną symbolem KD.03,</li> <li>4) nie dopuszcza się lokalizacji skrzyżowań oraz zjazdów indywidualnych poza istniejącym skrzyżowaniem z drogą powiatową nr 1442N Spręcowo-Sętań.</li> </ol>
<b>KD.02</b>	<p><b>Tereny dróg publicznych</b></p> <p>Teren przewidziany na przebudowę skrzyżowania na drodze powiatowej Spręcowo – Sętań.</p>
<b>KD.03</b> <b>KD.04</b>	<p><b>Tereny dróg publicznych</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) droga powiatowa w klasie technicznej Z,</li> <li>2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z istniejącym podziałem,</li> <li>3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi.</li> </ol>
<b>KD.05</b>	<p><b>Tereny dróg publicznych</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) droga gminna w klasie technicznej Z,</li> <li>2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z istniejącym</li> </ol>

	podziałem, 3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi.
KD.06 KD.07	<b>Tereny dróg publicznych</b> 1) droga gminna w klasie technicznej L, 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 15,0 m, 3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi.
KD.08 KD.09 KD.10 KD.11 KD.12 KD.13 KD.14	<b>Tereny dróg publicznych</b> 1) drogi gminne w klasie technicznej D, 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 12,0 m, 3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi.
KDW.01 KDW.06 KDW.07	<b>Tereny dróg wewnętrznych</b> 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 12,0 m.
KDW.02 KDW.03 KDW.04 KDW.05 KDW.08 KDW.09	<b>Tereny dróg wewnętrznych</b> 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 8,0 m.
KDW.10 KDW.11	<b>Tereny dróg wewnętrznych</b> 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
Kx.01 Kx.02 Kx.03 Kx.04	<b>Tereny ciągów pieszo - jezdnych</b> 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m.
Kx.05	<b>Tereny ciągów pieszo - jezdnych</b> 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m.
Kx.06 Kx.07 Kx.08 Kx.09 Kx.10 Kx.11 Kx.12	<b>Tereny ciągów pieszo - jezdnych</b> 1) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.
Kpr.01	<b>Tereny ciągów pieszo-rowerowych</b> 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m.
KP.01 KP.02	<b>Tereny parkingów publicznych</b> 1) należy urządzić minimum 3 miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych, 2) zabrania się utwardzania powierzchni parkingu żużlem i gruzem budowlanym.
TI.01 TI.02	<b>Tereny urządzeń infrastruktury technicznej</b> Tereny istniejących wież telefonii komórkowej.
TI.03 TI.04 TI.05 TI.06	<b>Tereny urządzeń infrastruktury technicznej</b> Tereny przeznaczone na pas techniczny do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. 1) minimalna szerokości w liniach rozgraniczających – 4,0 m, 2) dopuszcza się urządzenie ciągu pieszego i ścieżki rowerowej, 3) nieurządzone fragmenty terenu należy zagospodarować wyłącznie niską zielenią trawiastą.
TI.07	<b>Tereny urządzeń infrastruktury technicznej</b> Tereny istniejącej oczyszczalni ścieków komunalnych.

### Rozdział 3.

#### Przepisy końcowe

§ 9. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następującej wysokości:

przeznaczenie terenu	stawka procentowa
MN, MU, UM, RM	30%
P, U	30%
ZP, ZN, ZL, R, UK	1%
KD, KDW, Kx, Kpr, KP, TI	1%
TI/U, TI/KP	1%

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady  
Gminy Dywity

**Renata Kaszubska**



## Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIII/306/14

Rady Gminy Dywity

z dnia 25 sierpnia 2014 r.

**I. Rozstrzygnięcie dotyczące zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium:**

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar na wschód od drogi krajowej nr 51 w obrębach geodezyjnych Spręcowo i Sętał gmina Dywity.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 poz. 647, zmiany: z 2012 poz. 951, poz. 1445, z 2013 poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, z 2014 poz. 379, poz. 768), stwierdza się zgodność „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar na wschód od drogi krajowej nr 51 w obrębach geodezyjnych Spręcowo i Sętał gmina Dywity” ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity.

**II. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:**

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar na wschód od drogi krajowej nr 51 w obrębach geodezyjnych Spręcowo i Sętał gmina Dywity.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 poz. 647, zmiany: z 2012 poz. 951, poz. 1445, z 2013 poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, z 2014 poz. 379, poz. 768) termin wnoszenia uwag do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar na wschód od drogi krajowej nr 51 w obrębach geodezyjnych Spręcowo i Sętał gmina Dywity” wyznaczono do dnia 08 lipca 2014 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęły dwie uwagi do projektu planu:

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie	Uzasadnienie
1.	8.07.2014	dz. 181/7 i 181/16 obręb Spręcowo	Składający uwagę wnioskuje o dopisanie do przeznaczenia uzupełniającego zabudowy gospodarczej wraz z infrastrukturą w zabudowie zagrodowej oraz dopuszczenie geometrii dachów w postaci dachów dwuspadowych o kącie w przedziale 30–45 stopni. Wnioskodawca uzasadnia, że dla działek nr 181/7 i 181/16 posiada prawomocne warunki zabudowy dla dwóch budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej stanowiących uzupełnienie siedliska rolniczego zlokalizowanego na działce nr 181/13. Ponadto wykonał dokumentację projektową i zainwestował środki w kierunku realizacji w/w inwestycji.	Nie uwzględnić	Analiza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity wykazała, że działki nr 181/7 i 181/16 oznaczone są na rysunku Studium jako tereny postulowanego rozwoju handlu, usług, rzemiosła oraz obsługi drogi nr 51, w związku z czym wprowadzenie zmiany przeznaczenia w projekcie planu nawet niewielkiej części terenu z funkcji usługowej pod zabudowę zagrodową nie jest możliwe, ponieważ określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w/w kierunki zagospodarowania analizowanego terenu nie pozwalają przeznaczyć go na inne cele. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu zgodności ustaleń tego planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wskazana powyżej podstawa prawna powoduje, że zmiana przeznaczenia terenu z usługowego na tereny zabudowy zagrodowej skutkowałaby niezgodnością planu z ustaleniami Studium, a co za tym idzie nie byłoby możliwe uchwalenie planu miejscowego przez Radę Gminy.
2.	8.07.2014	dz. 169/6 obręb Spręcowo	Składający uwagę wnosi o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu z uwzględnieniem moich uwag i uznanie, że przedmiotowa działka powinna zostać przeznaczona na cele nieleśne tj. produkcyjne, usługowe lub w ostateczności rolnicze. Wnioskodawca uważa, że przeznaczenie działki pod zieleni leśną narusza jego interes, a także nie uwzględnia faktu, że przedmiotowa działka położona jest zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w strefie potencjalnego rozwoju, gdzie w miejscowości Spręcowo dla obszarów położonych po wschodniej stronie drogi	Nie uwzględnić	Ponowna analiza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity jednoznacznie wykazała, że działka nr 169/6 oznaczona jest na rysunku Studium częściowo jako „teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej”, a częściowo jako „teren leśnej przestrzeni produkcyjnej”, przy czym fragment oznaczony jako teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest stosunkowo niewielki, w związku z czym jego rolnicze użytkowanie byłoby zupełnie nieopłacalne, a ponadto położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej, która jest źródłem emisji zanieczyszczeń nie pożądanych dla upraw rolnych. Dodatkowo, analiza stanu faktycznego wykazała, że przedmiotowa działka porośnięta jest zwartym i gęstym kompleksem roślinności wysokiej – leśnej. W związku z powyższymi faktami logiczną konsekwencją jest przeznaczenie omawianej działki jako „tereny zieleni leśnej”. Określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy kierunki

			<p>krajowej nr 51 przewidziano rozwój wielofunkcyjny. Ponadto na działkach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie postulowany jest rozwój działalności przemysłowej. Wnioskodawca zaznacza, że przedmiotowa działka położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej w obszarze przewidzianego rozwoju przemysłu, w związku z czym warunki panujące na niej wskazują na potrzebę ustalenia przeznaczenia na cele inne niż leśne.</p>		<p>zagospodarowania analizowanego terenu jako rolne i leśne nie pozwalają przeznaczyć tego terenu na inne cele, ponieważ zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu zgodności ustaleń tego planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w związku z czym inne przeznaczenie niż rolnicze i leśne skutkowałoby niezgodnością planu z ustaleniami Studium, co ostatecznie uniemożliwiłoby uchwalenie planu miejscowego przez Radę Gminy.</p>
--	--	--	--	--	--

### III. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar na wschód od drogi krajowej nr 51 w obrębach geodezyjnych Spręcowo i Sętał gmina Dywity.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 poz. 647, zmiany: z 2012 poz. 951, poz. 1445, z 2013 poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, z 2014 poz. 379, poz. 768) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar na wschód od drogi krajowej nr 51 w obrębach geodezyjnych Spręcowo i Sętał gmina Dywity” w sposób następujący:

Lp.	Nazwa zadania	Okres i źródła finansowania
1	Urządzenie publicznej drogi gminnej (zbiorczej) Spręcowo – Różnowo	zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym
2	Urządzenie dróg publicznych gminnych obsługujących tereny produkcyjne i usługowe	zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym
3	Budowa głównej sieci wodociągowej obsługującej tereny zabudowy mieszkaniowej	zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym
4	Budowa zbiorczej sieci kanalizacyjnej obsługującej tereny zabudowy mieszkaniowej	zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym