

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY GMINY DYWITY**

z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego  
w obrębie geodezyjnym Kieźliny, gmina Dywity.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz Uchwały Nr XXIX/271/21 Rady Gminy Dywity z dnia 30 czerwca 2021r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kieźliny, w bezpośrednim sąsiedztwie Osiedla Wadąg, Rada Gminy Dywity stwierdza, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity oraz uchwała co następuje:

**Rozdział I**

**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kieźliny, gmina Dywity, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z Uchwałą Nr XXIX/271/21 Rady Gminy Dywity z dnia 30 czerwca 2021r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kieźliny, w bezpośrednim sąsiedztwie Osiedla Wadąg.

3. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 5,69 ha.

4. 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 oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2. 1.** Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) kształtowania krajobrazu;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 8) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 11) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

**§ 3.** 1. Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

- 1) granica opracowania planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) granica administracyjna gminy;
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 5) wymiarowanie w metrach.
  - 6) przeznaczenia terenów elementarnych oznaczone symbolem cyfrowo – literowym.
2. Następujące oznaczenia i informacje obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) teren objęty granicami opracowania planu znajduje się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 205 Subzbiornik „Warmia”;
  - 2) teren objęty granicami opracowania planu znajduje się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn”;
3. Elementy niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne.

**§ 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 danym symbolem cyfrowo – literowym.
2. Przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które spełnia funkcję nadrzędną, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury.
3. Przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.
4. Adaptacja - należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, rozbiórkę i odbudowę, zmianę sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale lub zachowują stan istniejący pod względem gabarytów obiektu.

5. Usługi nieuciążliwe – oznacza to inwestycję nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
6. Główna połać dachowa - należy przez to rozumieć połać dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połaci dachowej nie stanowią zadaszenia: wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów.
7. Kąt nachylenia połaci - należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej. Kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenia tarasów.
8. Dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12<sup>0</sup>.
9. Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
10. Przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych.

#### **§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych na obszarze objętym planem.**

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością realizacji usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;
  - 2) tereny zabudowy usługowo – mieszkalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem UMN;
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
  - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
  - 5) tereny zabudowy usług handlu, oznaczone na rysunku planu symbolem UH;
  - 6) tereny zabudowy infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem IT;
  - 7) tereny zabudowy usług sportowo - rekreacyjnych oraz zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem US/ZP/IT;
  - 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
  - 9) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem Z;
  - 10) tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem L;
  - 11) tereny komunikacji drogowej, wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KR;
  - 12) tereny drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
  - 13) tereny drogi zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ.

#### **§ 6. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:
  - 1) Powiązanie z układem zewnętrznym, to jest z drogą powiatową Nr 1449N należy realizować poprzez: drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KR, 2KR, drogę publiczną oznaczoną symbolem 1KDD, istniejące zjazdy na drogę powiatową lub w sposób przewidziany w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.
  - 2) Zasady obsługi parkingowej obszaru planu w tym minimalna liczba stanowisk postojowych dla nowej zabudowy:
    - a) dla mieszkalnictwa wielorodzinnego należy zapewnić minimum 1,1 stanowiska postojowego na 1 samodzielny lokal mieszkalny;

- b) dla budownictwa jednorodzinnego należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny;
  - c) dla usług biurowo - administracyjnych: min. 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej w budynku oraz min. 0,3 stanowiska postojowego na 1 pracownika;
  - d) dla pozostałych usług: min. 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej w budynku;
  - e) dla usług na terenie 1UH należy zapewnić minimum 41 stanowisk postojowych – na terenie 1UH nie mają zastosowania ustalenia, o których mowa w lit. c oraz d.
- 3) W granicach planu ilości miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości:
- 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6-15;
  - 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16-40;
  - 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 41-100;
  - 4% liczby miejsc postojowych jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100.
2. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) Adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
  - 2) Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związane z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 3) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, zmianę przebiegu sieci, rozbiórkę obiektów w tym sieci i urządzeń istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych.
  - 4) Dopuszcza się możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MNU, UMN, MN, MW, UH, IT, US/ZP/IT, ZP, Z, KR, KDD, KDZ zgodnie z przepisami odrębnymi oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych.
  - 5) Dopuszcza się możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi L, zgodnie z przepisami odrębnymi jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych i nie narusza przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.
  - 6) Nowe sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 7) Odprowadzenie ścieków należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej z przesyłem do oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się doprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez system przepompowni przydomowych lub inne technologie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
  - 8) Zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla celów przeciwpożarowych dopuszcza się realizację zbiorników wodnych.
  - 9) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
    - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni szczelnych dróg, parkingów i placów manewrowych po uprzednim ich oczyszczeniu należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;

- b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własności działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 10) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi.
- 11) Zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy kontrolowane.
- 12) Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 13) Melioracje:
  - a) wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;
  - b) dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób aby nowa sieć drenarska przejęła funkcje starej sieci zachowując spływ wód.

#### **§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
  - 1) przeznaczenia terenów elementarnych oraz określenia minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
  - 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, usytuowania kalenic budynków, formy kształtowania dachów i ich kolorystyki oraz wysokości zabudowy;
  - 3) kolorystyki elewacji budynków;
  - 4) zaadaptowania terenów istniejącej zieleni w tym możliwości jej zagospodarowania i ochrony oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej.
2. W projektowaniu zabudowy należy uwzględniać zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustalenia dotyczące urządzeń reklamowych.
  - 1) w granicach planu nie dopuszcza się rozmieszczania nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym;
  - 2) w granicach planu wprowadza się zakaz umieszczania reklam w tym banerów na ogrodzeniach.
4. Ogrodzenia od strony dróg nie mogą przekraczać wysokości 1,8 m od poziomu terenu. Od strony dróg dopuszcza się wykonanie ogrodzeń jako drewniane, murowane, kamienne lub metalowe z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów. W ogrodzeniach od strony dróg wprowadza się zakaz stosowania prefabrykowanych przęseł betonowych.

#### **§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. Ustala się zasady z zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu:
  - 1) teren opracowania planu znajduje się poza prawnymi formami ochrony przyrody;
  - 2) teren objęty planem znajduje się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 205 Subzbiornik „Warmia” oraz w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn” - ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla:

- a) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego w planie symbolem MN, należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego w planie symbolem MW, należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- c) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością realizacji usług nieuciążliwych oznaczonego w planie symbolem MNU, terenu zabudowy usługowo – mieszkalnej oznaczonego w planie symbolem UMN, należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo -usługowej;
- d) terenu zabudowy usług sportowo - rekreacyjnych oraz zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej, oznaczonego w planie symbolem US/ZP/IT, należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
- 4) w projektowanych obiektach budowlanych należy lokalizować działalność nieuciążliwą, która nie spowoduje pogorszenia higienicznych i zdrowotnych warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali;
- 5) dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii, stanowiące mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i turbin wiatrowych;
- 6) ustala się zakaz realizacji inwestycji kwalifikujących się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 8) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 9) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.**

Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu nakaz kształtowania nowej zabudowy, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

#### **§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

1. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) dla głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 205 Subzbiornik „Warmia” oraz (GZWP) nr 213 „Olsztyn”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 2) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze;
  - 3) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
  - 4) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 5) na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

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

1. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

Nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.**

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalenia i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: min. 1000m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: min. 20 m;
  - 3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 80 - 100 stopni.

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

Na terenie objętym opracowaniem planu 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.

**§ 15. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.**

W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 16. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.**

1. W granicach planu inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jest realizacja drogi wraz z infrastrukturą techniczną na terenie oznaczonym w planie symbolem 1KDZ oraz realizacja infrastruktury technicznej na terenie o symbolu 1IT.
2. W granicach planu inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest realizacja drogi wraz z infrastrukturą techniczną na terenie oznaczonym w planie symbolem 1KDD oraz zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem 1US/ZP/IT.

**§ 17. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. Przestrzeń publiczną stanowią tereny oznaczone symbolem 1KDZ, 1KDD oraz 1US/ZP/IT stanowiące realizację inwestycji celu publicznego.

2. Dopuszcza się wznoszenie tymczasowych obiektów budowlanych oraz urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi jeżeli są zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu.
3. Kształtowanie przestrzeni publicznej należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania.
4. Nakazuje się zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych z udziałem zieleni w formach dostosowanych do specyfiki funkcji przy uwzględnieniu wysokiej jakości estetycznej i funkcjonalnej.
5. Dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, obiektów systemu komunikacji służącym celom przeciwpożarowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział II

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

### § 18. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	Ustalenia
<p><b>1MNU</b> (pow.0,61 ha).</p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością realizacji usług nieuciążliwych.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.</li> <li>2. <b>Przeznaczenie uzupełniające:</b> zabudowa usługowa nieuciążliwa.</li> <li>3. <b>Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu;</li> <li>b) na działce budowlanej przewiduje się realizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym lub w samodzielnym budynku o ile powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekroczy 50 % powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, towarzyszących budynków gospodarczych, budynków garażowych, wiaty, altany, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdu do budynków, obiekty małej architektury;</li> <li>c) nie dopuszcza się realizacji budynków w zabudowie szeregowej;</li> <li>d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: min. 800m<sup>2</sup>;</li> <li>f) wskaźniki zagospodarowania terenu:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,3;</li> <li>- minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,08, maks. 0,6;</li> <li>- minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: min. 40 % powierzchni działki budowlanej;</li> </ul> </li> <li>g) wszystkie miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach terenu elementarnego 1MNU wg. zasad określonych w § 6, ust. 1, pkt. 2 niniejszej uchwały;</li> <li>h) obsługa komunikacyjna: z drogi wewnętrznej o symbolu 1KR lub 2KR.</li> </ol> </li> <li>4. <b>Zasady kształtowania zabudowy:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30<sup>0</sup>–45<sup>0</sup>;</li> </ol> </li> </ol>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>b) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m;</li> <li>c) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</li> <li>d) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi o symbolu 2KR;</li> <li>e) rodzaj pokrycia dachu: dachówka ceramiczna w kolorze ceglastej czerwieni, jako pokrycie dachu dopuszcza się dachy solarne na zasadach określonych w § 8 ust. 1 pkt 5 niniejszej uchwały;</li> <li>f) w elewacjach należy stosować materiały tradycyjne takie jak cegła ceramiczna, kamień, tynki w odcieniach pastelowych, drewno.</li> </ul>
<p><b>1MN</b> (pow.0,05 ha).</p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.</li> <li>2. <b>Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu;</li> <li>b) teren wskazany na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej o nr ew. działki 292, wykorzystywanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;</li> <li>c) dopuszcza się lokalizację towarzyszących budynków gospodarczych, budynków garażowych, wiaty, altany, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdy, obiekty małej architektury;</li> <li>d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>e) wskaźniki zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,25;</li> <li>- minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,05, maks. 0,5;</li> <li>- minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: min. 50 % powierzchni działki budowlanej;</li> </ul> </li> <li>f) obsługa komunikacyjna: bezpośrednio z ul. Baczyńskiego.</li> </ul> </li> <li>3. <b>Zasady kształtowania zabudowy:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połąci dachowej: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połąci dachowych zawartym w przedziale 35<sup>0</sup>–45<sup>0</sup>;</li> <li>b) wysokość zabudowy: maks. 6,0 m;</li> <li>c) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</li> <li>d) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do dowolnej granicy działki;</li> <li>e) rodzaj pokrycia dachu: materiały w kolorach czerwieni lub grafitu, jako pokrycie dachu dopuszcza się dachy solarne na zasadach określonych w § 8 ust. 1 pkt 5 niniejszej uchwały;</li> <li>f) w elewacjach należy stosować materiały tradycyjne takie jak cegła ceramiczna, kamień, tynki w odcieniach pastelowych, drewno.</li> </ul> </li> </ol>
<p><b>1MW</b> (pow. 0,4 ha).</p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.</li> <li>2. <b>Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu;</li> <li>b) w ramach przeznaczenia podstawowego przewiduje się budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, realizację zieleni urządzonej, dojść i dojazdów, niezbędnej infrastruktury technicznej oraz budowę obiektów małej architektury;</li> <li>c) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>d) wskaźniki zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,2;</li> </ul> </li> </ul> </li> </ol>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,2, maks. 0,8;</li> <li>- minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: min. 50 % powierzchni działki budowlanej;</li> </ul> <p>e) wszystkie miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach terenu elementarnego 1MW wg. zasad określonych w § 6, ust. 1, pkt. 2 niniejszej uchwały;</p> <p>f) obsługa komunikacyjna: z drogi wewnętrznej o symbolu 1KR .</p> <p><b>3. Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:</b></p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35<sup>0</sup>–45<sup>0</sup>; możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn, naczółków;</p> <p>b) liczba kondygnacji: maks. 4 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c) wysokość zabudowy: maks. 12,5 m;</p> <p>d) kolorystyka i materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, kamień, drewno, szkło;</p> <p>e) kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę.</p>
<p><b>1UMN</b> (pow. 0,86 ha).</p>	<p><b>Tereny zabudowy usługowo – mieszkalnej.</b></p> <p>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> zabudowa usługowa nieuciążliwa.</p> <p>2. <b>Przeznaczenie uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.</p> <p>3. <b>Wykluczenia:</b> skup złomu, warsztaty i lakiernie, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> .</p> <p>4. <b>Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu;</p> <p>b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, budynki pomocnicze, budynki techniczne, wiaty, altany, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojeżdżania i dojazdu do budynków, obiekty małej architektury;</p> <p>c) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację jednego samodzielnego lokalu mieszkalnego w budynku usługowym o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 20% powierzchni całkowitej budynku usługowego;</p> <p>d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: min. 3000m<sup>2</sup>;</p> <p>f) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,1;</li> <li>- wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,03; maks. 0,3;</li> <li>- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 50 % powierzchni działki budowlanej;</li> </ul> <p>g) wszystkie miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach terenu 1UMN wg. zasad określonych w § 6, ust. 1, pkt. 2 niniejszej uchwały;</p> <p>h) obsługa komunikacyjna: z drogi wewnętrznej o symbolu 1KR.</p> <p><b>5. Zasady kształtowania zabudowy.</b></p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci zawartym w przedziale 30<sup>0</sup> -45<sup>0</sup>;</p> <p>b) liczba kondygnacji: maks. 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m;</p> <p>d) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka ceramiczna lub</p>

	<p>materiały w kolorze ceglastej czerwieni, jako pokrycie dachu dopuszcza się dachy solarne na zasadach określonych w § 8 ust. 1 pkt 5 niniejszej uchwały;</p> <p>e) kolorystyka i materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, kamień, drewno, szkło;</p> <p>f) kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do dowolnej granicy działki.</p>
<p><b>1UH</b> (pow. 0,36 ha).</p>	<p><b>Tereny zabudowy usług handlu.</b></p> <p>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> zabudowa usługowa nieuciążliwa.</p> <p>2. <b>Wykluczenia:</b> skup złomu, warsztaty i lakiernie, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m<sup>2</sup>.</p> <p>3. <b>Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, budynki pomocnicze, budynki techniczne, wiaty, altany, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdy do budynków, obiekty małej architektury;</p> <p>b) zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;</p> <p>c) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: min. 3000m<sup>2</sup>;</p> <p>e) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,35;</li> <li>- minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,2, maks. 1,0;</li> <li>- minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: min. 25 % powierzchni działki budowlanej;</li> </ul> <p>f) wszystkie miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach terenu 1UH wg. zasad określonych w § 6, ust. 1, pkt. 2 niniejszej uchwały;</p> <p>g) obsługa komunikacyjna: obsługę komunikacyjną należy zapewnić wyłącznie z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD.</p> <p>4. <b>Zasady kształtowania zabudowy:</b></p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 25<sup>0</sup>–45<sup>0</sup>;</p> <p>b) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c) wysokość zabudowy: maks. 10,0 m;</p> <p>d) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: materiały w kolorze ceglastej czerwieni lub grafitu; jako pokrycie dachu dopuszcza się dachy solarne na zasadach określonych w § 8 ust. 1 pkt 5 niniejszej uchwały;</p> <p>e) kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe do linii rozgraniczającej z terenem elementarnym o symboli 1UMN.</p>
<p><b>1IT</b> (pow.0,83ha).</p>	<p><b>Tereny infrastruktury technicznej.</b></p> <p>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> infrastruktura techniczna.</p> <p>2. <b>Ogólne warunki urbanistyczne:</b></p> <p>a) adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu;</p> <p>b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza budynki pomocnicze, budynki techniczne, wiaty, altany, infrastrukturę techniczną, dojścia i dojazdy, obiekty małej architektury;</p> <p>c) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>d) odległości dotyczące lokalizacji nowej zabudowy od istniejącej infrastruktury technicznej przyjmuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: min. 2000m<sup>2</sup>.</p> <p>f) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,15;</li> <li>- wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01; maks. 0,45;</li> <li>- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 30 % powierzchni działki budowlanej;</li> </ul> <p>g) wszystkie miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach terenu IIT wg. zasad określonych w § 6, ust. 1, pkt. 2 niniejszej uchwały;</p> <p>h) obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej o symbolu 1KDD.</p> <p><b>3. Zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci zawartym w przedziale 15<sup>0</sup> -45<sup>0</sup>;</p> <p>b) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m;</p> <p>c) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: materiały w kolorze ceglastej czerwieni lub grafitu, jako pokrycie dachu dopuszcza się dachy solarne na zasadach określonych w § 8 ust. 1 pkt 5 niniejszej uchwały;</p> <p>d) kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do dowolnej granicy działki.</p>
<p><b>1US/ZP/IT</b> (pow.0,67ha).</p>	<p><b>Tereny zabudowy usług sportowo - rekreacyjnych oraz zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej.</b></p> <p>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> usługi sportowo – rekreacyjne, zieleni urządzona.</p> <p>2. <b>Przeznaczenie uzupełniające:</b> infrastruktura techniczna.</p> <p>3. <b>Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu;</p> <p>b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację zabudowy usług publicznych w tym usług sportu i rekreacji, boiska, place zabaw, urządzenia sportowe, budynki pomocnicze, budynki techniczne, wiaty, altany, infrastrukturę techniczną, urządzenia wodne, dojścia i dojazdy, obiekty małej architektury,</p> <p>c) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>d) odległości dotyczące lokalizacji nowej zabudowy od istniejącej infrastruktury technicznej przyjmuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>e) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,3;</li> <li>- wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,0; maks. 0,3;</li> <li>- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 50 %;</li> </ul> <p>f) wszystkie miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach terenu 1US/ZP/IT wg. zasad określonych w § 6, ust. 1, pkt. 2 niniejszej uchwały;</p> <p>g) obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej – ul. Jagaały.</p> <p><b>4. Zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci zawartym w przedziale 15<sup>0</sup> -45<sup>0</sup>;</p> <p>b) wysokość zabudowy dla przeznaczenia podstawowego: maks. 6,0 m;</p> <p>c) wysokość pozostałej zabudowy: maks. 12,0 m;</p> <p>d) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: materiały w kolorze ceglastej czerwieni, jako pokrycie dachu dopuszcza się dachy solarne na zasadach określonych w § 8 ust. 1 pkt 5 niniejszej uchwały;</p>

	e) kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do drogi - ul. Jagalły.
<b>1ZP</b> (pow.0,82ha); <b>2ZP</b> (pow.0,05ha).	<p><b>Tereny zieleni urządzonej.</b></p> <p>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> zieleni urządzonej.</p> <p>2. <b>Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>wprowadza się zakaz budowy budynków;</li> <li>dopuszcza się realizację altan, obiektów małej architektury oraz infrastruktury technicznej;</li> <li>odległości od istniejącej infrastruktury technicznej przyjmuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej o symbolu 1KDD lub z przyległych działek budowlanych przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej;</li> <li>wskaźniki zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,02;</li> <li>- minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,0, maks. 0,02;</li> <li>- minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: min. 90 % powierzchni działki;</li> </ul> </li> </ol> <p>3. <b>Zasady kształtowania zabudowy.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>wysokość zabudowy: maks. 4,5m;</li> <li>kąt nachylenia dachu: w przedziale 15<sup>0</sup>-35<sup>0</sup>.</li> </ol>
<b>1Z</b> (pow.0,08ha).	<p><b>Tereny zieleni.</b></p> <p>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> zieleni pełniąca funkcje izolacyjne.</p> <p>2. <b>Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>nakaz zagospodarowania terenu zielenią w formie zwartej, z drzew i krzewów pełniących funkcję izolacyjną;</li> <li>realizacja zabudowy w tym infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów nie może ograniczać przeznaczenia terenu;</li> <li>zakaz budowy budynków w rozumieniu przepisów budowlanych oraz lokalizacji składów.</li> <li>wskaźniki zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,01;</li> <li>- minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy;</li> <li>- minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: min. 90 % powierzchni działki;</li> </ul> </li> </ol> <p>3. <b>Zasady kształtowania zabudowy.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>wysokość zabudowy: maks. 4,5m.</li> </ol>
<b>1L</b> (pow.0,4ha); <b>2L</b> (pow.0,16ha).	<p><b>Tereny lasu.</b></p> <p>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> zieleni leśna.</p> <p>2. <b>Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>teren stanowi grunt wykorzystywany dla potrzeb gospodarki leśnej zatem zagospodarowanie terenu lasu należy realizować w sposób wynikający z ustawy o lasach przy uwzględnieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;</li> <li>należy zachować tereny leśne i prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>wprowadza się zakaz zabudowy budynkami;</li> <li>wskaźniki zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy;</li> <li>- minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy;</li> <li>- teren biologicznie czynny: min. 95%.</li> </ul> </li> </ol>

<p><b>1KR</b> (pow.0,12ha); <b>2KR</b> (pow.0,03ha).</p>	<p><b>Tereny komunikacji drogowej, wewnętrznej.</b>  <b>1. Przeznaczenie:</b> drogi wewnętrzne.  <b>2. Zasady zagospodarowania terenu:</b>  a) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę dróg oraz sieci, obiektów obsługi technicznej i infrastruktury technicznej;  b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi;  c) wysokość zabudowy: maks. 12,0m;  d) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.</p>
<p><b>1KDD</b> (pow.0,2ha).</p>	<p><b>Tereny drogi dojazdowej.</b>  <b>1. Przeznaczenie:</b> droga dojazdowa.  <b>2. Zasady zagospodarowania terenu:</b>  a) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę dróg oraz sieci, obiektów obsługi technicznej i infrastruktury technicznej;  b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi;  c) wysokość zabudowy: maks. 12,0m;  d) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 8,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu.</p>
<p><b>1KDZ</b> (pow.0,04ha).</p>	<p><b>Tereny drogi zbiorczej</b>  <b>1. Przeznaczenie:</b> droga zbiorcza.  <b>2. Zasady zagospodarowania terenu:</b>  a) teren stanowi poszerzenie pasa drogowego drogi publicznej nr 1449N (ul. Jagąły);  b) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę dróg, obiektów obsługi komunikacji oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej;  c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi;  d) wysokość zabudowy: maks. 15,0m;  e) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.</p>

### ROZDZIAŁ III

#### Postanowienia końcowe

§ 19. Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

§ 20. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w wysokości 10%.

§ 21. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Dywity