

**UCHWAŁA NR XXVI/171/13
RADY GMINY DYWITY**

z dnia 18 lutego 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu 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 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 Nr 142 poz. 1591, z 2002 Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005 Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241, z 2010 Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675, z 2011 Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, z 2012 poz. 567), Rada Gminy Dywity, po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dywity uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego terenu 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,
- TI/U – tereny urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem alternatywnego przeznaczenia jako tereny zabudowy usługowej,
- TI/KP – tereny urządzeń infrastruktury technicznej i parkingów.

- 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.

2. Następujące oznaczenia graficzne są postulowane:

- 1) oznaczenia liniowych urządzeń infrastruktury technicznej określające ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach budowlanych,
- 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 procedury scalenia i podziału oraz terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy,
- 3) ustala się na całym terenie opracowania zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy,
- 4) ustala się tymczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu zgodny z aktualnym sposobem użytkowania terenu, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu mówią inaczej,
- 5) 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 m²,
 - c) na budynkach szyldów reklamowych o powierzchni nie większej niż 2 m² 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 warunkach określonych przez Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych.

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,
- 3) wszelkie prace konserwatorskie i restauratorskie oraz roboty budowlane dotyczące obiektu wpisanego do rejestru zabytków lub prowadzone w jego otoczeniu wymagają uzyskania pozwolenia WKZ w Olsztynie,
- 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 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie.

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, na działkach stanowiących własność osób trzecich, za ich zgodą, bez konieczności zmiany niniejszego planu;
- 3) pokazane na rysunku planu projektowane przebiegi sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej mają charakter orientacyjny, do uściślenia w projektach budowlanych,
- 4) 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;
- 5) 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.
- 6) 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 m³ / 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 m³ / 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,
- 7) 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,
- 8) 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 ustalonych przez dysponenta sieci,
 - 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 zarządcy sieci z możliwością lokalizacji stacji transformatorowych na terenie działki budowlanej,
 - e) przystąpienie do budowy sieci elektroenergetycznych będzie wymagało wykonania docelowej niwelacji terenu w obrębie projektowanych urządzeń elektroenergetycznych,
 - f) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach ustalonych przez dysponenta sieci elektroenergetycznej,
- 9) zaopatrzenie w gaz - zgodnie z warunkami dysponenta sieci,
- 10) zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych,
- 11) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
- a) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozproszaniem 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 ustalonych przez dysponenta sieci,

12) gromadzenie odpadów stałych – w granicach własnych działki zgodnie z zasadami określonymi w gminnym programie gospodarki odpadami – nie dopuszcza się utylizacji 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 – Sętał 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 – Sętał (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 – Sętał oznaczonej symbolem KD.03 i KD.04 i dróg gminnych oznaczonych symbolami KD.05 oraz KD.06 i KD.07,
- d) rezerwuje się teren oznaczony symbolem KD.02 na budowę zjazdu z drogi powiatowej Spręcowo – Sętał 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
MN.01	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wsi Spręcowo 1) adaptuje się istniejącą zabudowę, 2) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejące podziały, minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 500 m ² , 3) w celu obsługi komunikacyjnej nowo wydzielonych działek budowlanych dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6,0 m, 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

	<p>5) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze,</p> <p>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,</p> <p>7) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych,</p> <p>8) geometrię dachów dla budynków gospodarczych i garażowych należy kształtować w nawiązaniu do budynku głównego (mieszkalnego),</p> <p>9) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni,</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej,</p> <p>11) miejsca postojowe w granicach własnych działki,</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p>MN.02 MN.03 MN.04 MN.05 MN.09 MN.12 MN.14</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</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 30,0 m z wyjątkiem działek położonych na zakończeniach ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami Kx.01 i Kx.04, minimalna powierzchnia działki budowlanej 1700 m²,</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 0,20,</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>MN.06</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>1) adaptuje się istniejącą zabudowę,</p> <p>2) nową zabudowę należy realizować jako wolnostojącą na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 800 m² 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>

	11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
MN.07 MN.08 MN.11 MN.15 MN.16 MN.17	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</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 m²,</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>
MN.10 MN.13	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</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 m²,</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 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>
MN.18	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</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 m²,</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</p>

	<p>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>
<p>MN.19 MN.20</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</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-jezdnym oznaczonych symbolami Kx.10 i Kx.11, minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200 m²,</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>
<p>MN.21</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</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 m²,</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy – 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: 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>MN.22 MN.23 MN.24 MN.25</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</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>MN.26</p>	<p>3) zasady i warunki podziału: front działki budowlanej nie mniejszy niż 22,0 m, minimalna powierzchnia działki budowlanej 1100 m²,</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>MN.27</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</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 m²,</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> <p>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p>RM.01 RM.02 RM.03</p>	<p>Tereny zabudowy zagrodowej</p> <p>1) istniejąca zabudowa zagrodowa adaptowana,</p> <p>2) dopuszcza się uzupełnienia istniejącej zabudowy zagrodowej zabudową mieszkaniową i gospodarczą związaną z prowadzonym gospodarstwem rolnym,</p> <p>3) maksymalna wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, dla budynków gospodarczych nie więcej niż 12,0 m,</p> <p>4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,</p> <p>5) dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35÷45 stopni kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni,</p> <p>6) dopuszcza się możliwość adaptacji budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele działalności agroturystycznej.</p>
<p>RM.04 RM.05 RM.06</p>	<p>Tereny zabudowy zagrodowej</p> <p>1) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, dla budynków gospodarczych nie więcej niż 8,0 m,</p> <p>2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,</p>

	<p>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),</p> <p>4) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu,</p> <p>5) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,15,</p> <p>6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 75% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej,</p> <p>7) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
RM.07	<p>Tereny zabudowy zagrodowej</p> <p>1) istniejąca zabudowa zagrodowa adaptowana,</p> <p>2) dopuszcza się uzupełnienia istniejącej zabudowy zagrodowej zabudową mieszkaniową i gospodarczą związaną z prowadzonym gospodarstwem rolnym,</p> <p>3) dopuszcza się możliwość adaptacji budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele działalności agroturystycznej,</p> <p>4) zasady i warunki podziału: front działki budowlanej nie mniejszy niż 30,0 m, minimalna powierzchnia działki budowlanej 3000 m²,</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, dla budynku gospodarczego nie więcej niż 8,0 m,</p> <p>6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,</p> <p>7) dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35÷45 stopni kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni,</p> <p>8) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,20,</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej,</p> <p>10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
MU.01	<p>Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalna. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny lub w osobnym budynku.</p> <p>1) adaptuje się istniejącą zabudowę,</p> <p>2) zasady i warunki podziału - minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m²,</p> <p>3) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 12,0 m,</p> <p>4) 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>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 m² powierzchni usług,</p> <p>8) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
MU.02	<p>Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalna jednorodzinna. 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 m²,</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 KD.W.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 m² powierzchni usług,</p> <p>10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p>MU.03</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej tworzące centrum usługowo – handlowe o charakterze lokalnym (powiązane z projektowaną zabudową mieszkaniową) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalna. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny.</p> <p>1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki 1000 m²,</p> <p>2) front budynku należy realizować od strony drogi oznaczonej symbolem KD.03 oraz od strony drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KD.W.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 KD.W.04 bez możliwości bezpośredniego wjazdu z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD.03,</p> <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 m² powierzchni usług.</p>
<p>MU.04</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej tworzące centrum usługowo – handlowe o charakterze lokalnym (powiązane z projektowaną zabudową mieszkaniową) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalna. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny.</p> <p>1) zabudowa realizowana jako szeregową zgodnie z obowiązującą linią zabudowy (w celu utworzenie pierzei),</p> <p>2) front budynku należy realizować od strony drogi oznaczonej symbolem KD.03,</p> <p>3) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,</p> <p>4) szerokość działki nie więcej niż 12,0 m,</p> <p>5) obowiązująca wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia kondygnacja jako użytkowe poddasze,</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) geometrię dachu, w tym w szczególności wysokość kalenicy i wysokość okapu należy realizować w nawiązaniu do budynku sąsiedniego,</p> <p>8) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu,</p> <p>9) maksymalny wskaźnik zabudowy – określony liniami zabudowy,</p> <p>10) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się.</p>

	<p>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,</p> <p>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 m² powierzchni usług.</p>
MU.05	<p>Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalna jednorodzinna. 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 m²;</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,</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 gminnej oznaczonej symbolem KD.05 bez możliwości bezpośredniego wjazdu z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD.04,</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 m² powierzchni usług,</p> <p>10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
MU.06 MU.07	<p>Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalna jednorodzinna. 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 m²,</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 0,3,</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 wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.05 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 m² powierzchni usług,</p> <p>10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
MU.08	<p>Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalna jednorodzinna. 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 m²,</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</p>

	<p>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 0,3,</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 wewnętrznej oznaczonej symbolem KD.W.05,</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 m² powierzchni usług,</p> <p>10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p>MU.09 MU.10</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalna jednorodzinna. 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 – 1000 m²; dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych do obsługi komunikacyjnej działek budowlanych,</p> <p>2) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,</p> <p>3) maksymalna wysokość zabudowy – 3 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.13 i drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KD.W.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 m² powierzchni usług,</p> <p>10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p>MU.11 MU.12</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej. 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 połaci 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 m² powierzchni usług.</p>
<p>UM.01</p>	<p>Tereny zabudowy usługowo - mieszkalnej 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 m²,</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 0,50,</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 KD.W.03,</p> <p>9) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 30 m² powierzchni usług plus 1,2 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny.</p>
<p>P.01 P.02 P.03</p>	<p>Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów 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> <p>1) zasady i warunki wewnętrznego podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 5000 m²,</p> <p>2) w celu obsługi komunikacyjnej nowo wydzielonych działek budowlanych dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m,</p> <p>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,</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków administracyjnych i biurowych – 3 kondygnacje nadziemne, dla pozostałych budynków – 14,0 m,</p> <p>5) geometria dachów - dachy wielospadowe o maksymalnym nachyleniu połaci do 40 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 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,</p> <p>9) zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własnych działki.</p>
<p>P.04</p>	<p>Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów 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> <p>1) zasady i warunki wewnętrznego podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 5000 m²,</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 drogi powiatowej – zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>3) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków administracyjnych i biurowych – 3 kondygnacje nadziemne, dla pozostałych budynków – 14,0 m,</p> <p>4) geometria dachów - dachy wielospadowe o maksymalnym nachyleniu połaci do 40 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 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> <p>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.</p>
<p>U.01</p>	<p>Tereny zabudowy usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, rzemieślnicza i handlowa.</p>

	<p>Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa dla właściciela lub obsługi obiektu realizowana jako wbudowana lub w budynkach wolnostojących.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zasady i warunki wewnętrznego podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 3000 m², 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi krajowej nr 51: dla przeznaczenia podstawowego – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, dla przeznaczenia uzupełniającego – 120,0 m od linii rozgraniczającej pas drogi krajowej na rysunku planu, od pozostałych dróg zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 3) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego – 12,0 m, dla przeznaczenia uzupełniającego – 2 kondygnacje nadziemne, 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, 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,60, 6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 7) wjazd na poszczególne działki należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.01, 8) zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własnych działki, 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>U.02</p>	<p>Tereny zabudowy usługowej 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> <ol style="list-style-type: none"> 1) zasady i warunki wewnętrznego podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 3000 m², 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg publicznych – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 3) w celu obsługi komunikacyjnej nowo wydzielonych działek budowlanych dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m, 4) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego – 12,0 m, dla przeznaczenia uzupełniającego – 2 kondygnacje nadziemne, 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, 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,60, 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 8) wjazd na poszczególne działki należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem: KD.12 lub z wydzielonych dróg wewnętrznych, 9) zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własnych działki.
<p>U.03 U.05</p>	<p>Tereny zabudowy usługowej 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"> 1) zasady i warunki wewnętrznego podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 5000 m², 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg publicznych – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 3) w celu obsługi komunikacyjnej nowo wydzielonych działek budowlanych dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m, 4) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego – 12,0 m, dla przeznaczenia uzupełniającego – 2 kondygnacje nadziemne, 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, 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,60, 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej,

	<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>
U.04	<p>Tereny zabudowy usługowej 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 m²,</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>
U.06	<p>Tereny zabudowy usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, rzemieślnicza i handlowa z wyłączeniem usług hotelarskich i gastronomicznych oraz magazynowania, dystrybucji i handlu produktów spożywczych. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza. Nie dopuszcza się lokalizacji funkcji mieszkaniowej.</p> <p>1) zasady i warunki wewnętrznego podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 5000 m²,</p> <p>2) 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: dachy dwuspadowe lub 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 publicznej oznaczonej symbolem KD.05 bez możliwości bezpośredniego wjazdu na drogę krajową,</p> <p>8) zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własnych działki.</p>
U.07	<p>Tereny zabudowy usługowej 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 m²,</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>
U.08	<p>Tereny zabudowy usługowej</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 m²,</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 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 publicznej oznaczonej symbolem KD.14 lub z wydzielonych dróg wewnętrznych,</p> <p>8) zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własnych działki.</p>
UK.01	<p>Tereny kapliczki</p> <p>Obiekt podlega ochronie na zasadach określonych w § 7 ust. 3 niniejszych ustaleń.</p>
ZP.01 ZP.02 ZP.03 ZP.04	<p>Tereny zieleni urządzonej</p> <p>1) zabrania się wznoszenia budynków, stawiania przyczep i barakowozów,</p> <p>2) dopuszcza się możliwość urządzenia stawu rekreacyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>3) obowiązuje nakaz zachowania istniejącego wartościowego drzewostanu.</p>
ZN.01 ZN.02 ZN.03 ZN.04 ZN.05 ZN.06 ZN.07	<p>Tereny zieleni naturalnej</p> <p>1) teren wyłączony z zabudowy za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej,</p> <p>2) obowiązuje nakaz zachowania istniejącego drzewostanu.</p>
ZL.01 ZL.02 ZL.03	<p>Tereny zieleni leśnej</p> <p>1) obowiązuje całkowity zakaz zabudowy,</p> <p>2) teren należy zagospodarować i użytkować zgodnie z zasadami gospodarki leśnej.</p>
R.01 R.02 R.03 R.04 R.05 R.06 R.07 R.08 R.09	<p>Tereny rolnicze</p> <p>1) teren wyłączony z zabudowy za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,</p> <p>2) dopuszcza się możliwość zalesień.</p>
KD.01	<p>Tereny dróg publicznych</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: teren drogi krajowej nr 51 Granica Państwa – Bezledy – Bartoszyce – Lidzbark Warmiński – Dobrze Miasto – Olsztyn - Olsztynek w klasie technicznej GP. Przeznaczenie uzupełniające: drogi zbiorcze (serwisowe) obsługujące tereny przyległe.</p> <p>1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z szerokością istniejącego pasa drogowego plus 10,0 m pas terenu po obu stronach drogi,</p> <p>2) minimalna szerokość jezdni – zgodna z warunkami technicznymi dla drogi w klasie technicznej GP,</p> <p>3) po wschodniej stronie istniejącej jezdni należy urządzić drogę serwisową łączącą drogę gminną oznaczoną symbolem KD.07 z drogą powiatową oznaczoną symbolem KD.03.</p>
	Tereny dróg publicznych

KD.02	Teren przewidziany na przebudowę skrzyżowania na drodze powiatowej Spręcowo – Sętań.
KD.03 KD.04	Tereny dróg publicznych 1) droga powiatowa w klasie technicznej Z, 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z istniejącym podziałem, 3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi.
KD.05	Tereny dróg publicznych 1) droga gminna w klasie technicznej Z, 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z istniejącym podziałem, 3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi.
KD.06 KD.07	Tereny dróg publicznych 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	Tereny dróg publicznych 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	Tereny dróg wewnętrznych 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 12,0 m.
KDW.02 KDW.03 KDW.04 KDW.05 KDW.08 KDW.09	Tereny dróg wewnętrznych 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 8,0 m.
KDW.10 KDW.11	Tereny dróg wewnętrznych 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
Kx.01 Kx.02 Kx.03 Kx.04	Tereny ciągów pieszo - jezdnych 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m.
Kx.05	Tereny ciągów pieszo - jezdnych 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m.
Kx.06 Kx.07 Kx.08 Kx.09 Kx.10 Kx.11 Kx.12	Tereny ciągów pieszo - jezdnych 1) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.
Kpr.01	Tereny ciągów pieszo-rowerowych 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m.
KP.01 KP.02	Tereny parkingów publicznych 1) należy urządzić minimum 3 miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych, 2) zabrania się utwardzania powierzchni parkingu żużlem i gruzem budowlanym.

TI.01 TI.02	Tereny urządzeń infrastruktury technicznej Tereny istniejących wież telefonii komórkowej.
TI.03 TI.04 TI.05 TI.06	Tereny urządzeń infrastruktury technicznej 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 / U.01	Tereny urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem alternatywnego przeznaczenia jako tereny zabudowy usługowej Przeznaczenie podstawowe: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej. Przeznaczenie alternatywne: zabudowa usługowa, rzemieślnicza i handlowa z wyłączeniem usług hotelarskich i gastronomicznych oraz magazynowania, dystrybucji i handlu produktów spożywczych, towarzysząca zabudowa gospodarcza. Nie dopuszcza się lokalizacji funkcji mieszkaniowej. 1) warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla przeznaczenia alternatywnego na zasadach szczegółowych określonych jak dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolem U.06 w niniejszych ustaleniach planu.
TI / KP.01	Tereny urządzeń infrastruktury technicznej i parkingów Tereny przeznaczone na lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingów 1) zabrania się utwardzania powierzchni parkingu żuzlem i gruzem budowlanym. 2) nieurządzone fragmenty terenu należy zagospodarować wyłącznie zielenią niską.

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%

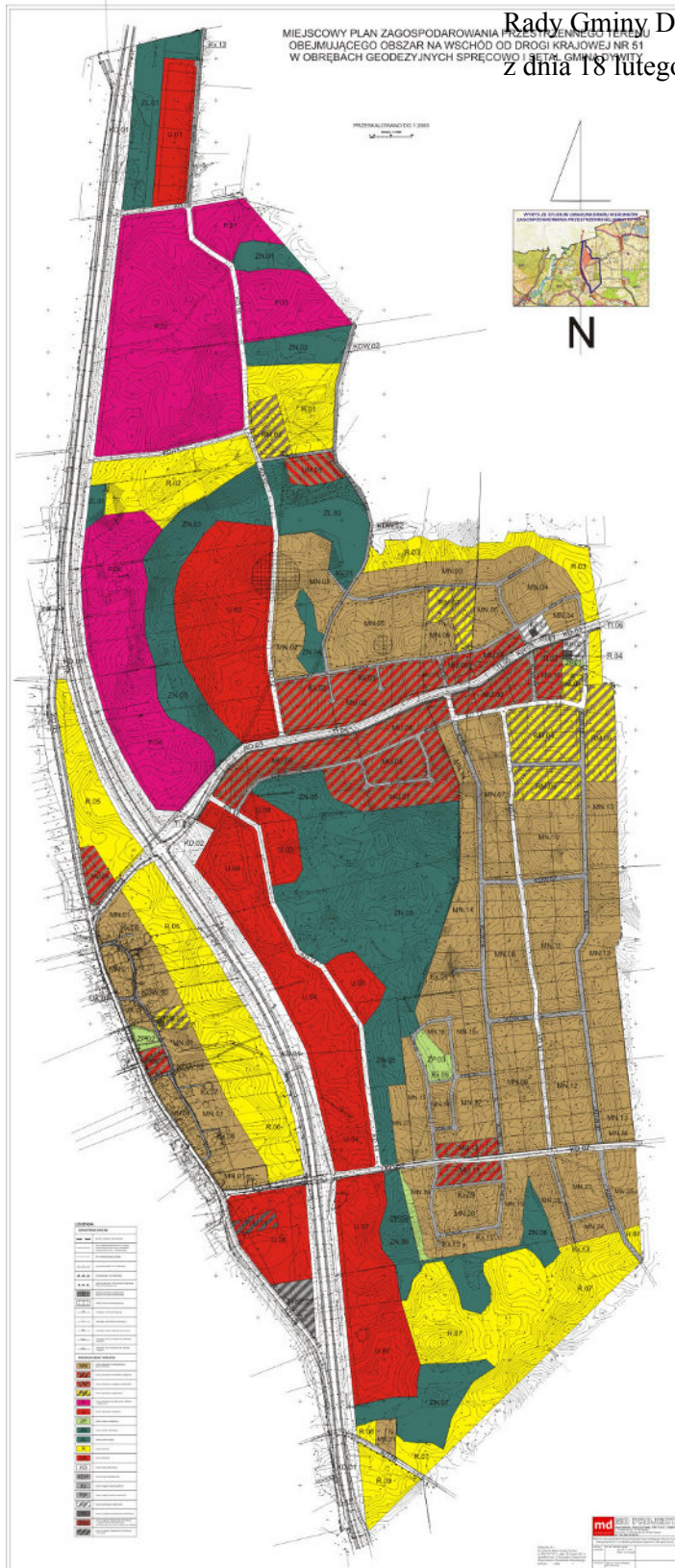
§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

§ 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

Rady Gminy Dywity
z dnia 18 lutego 2013 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 Sętal 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 r. poz. 647 ze zm.), stwierdza się zgodność „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar na wschód od drogi krajowej nr 51 w obrębach geodezyjnych Spręcowo i Sętal 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 Sętal gmina Dywity.

Wykaz uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Treść wniosku	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dywity		Uzasadnienie
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	14.02.2012	dz. 218/39 w obrębie Spręcowo	Uwaga dotycząca zmiany minimalnej powierzchni działki budowlanej z 1700 m ² na 1000 m ² . Wnioskodawca uważa, że jego działka posiadająca pow. 2200 m ² jest za duża i większa część działki nie byłaby wykorzystywana na założone cele. Działki o pow. 1000 m ² można by w pełni zagospodarować zgodnie z ich przeznaczeniem.		+	Przedmiotowa działka położona jest w kompleksie ok. 140 nieruchomości powstałych w wyniku podziału gruntów rolnych (sadu). Istniejący chaotyczny podział wraz z układem komunikacyjnym został w projekcie planu dostosowany do obowiązujących wymogów określonych przepisami prawa i przyjętych standardów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie Dywity. Zmiana zaakceptowanego stanu przestrzeni przez ponad 100 właścicieli - przyjętego w projekcie planu - szczególnie w zakresie zmniejszenia pow. działek doprowadziłaby do chaosu przestrzennego przejawiającego się m.in. bardzo skomplikowanym i źle funkcjonującym układem komunikacyjnym, a co za tym idzie obniżeniem standardu życia przyszłych mieszkańców. Uwzględnienie uwagi wywołałoby w przyszłości chaos przestrzenny, który jest zjawiskiem niezgodnym z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności z nadrzędną zasadą ustawy jaką jest ład przestrzenny.
2.	14.02.2012	dz. 224/10 w obrębie Spręcowo	Uwaga dotycząca zmiany minimalnej powierzchni działki budowlanej z 1700 m ² na 1000 m ² . Wnioskodawca uważa, że jego działka posiadająca pow. 2200 m ² jest za duża i większa część działki nie byłaby wykorzystywana na założone cele. Działki o pow. 1000 m ² można by w pełni zagospodarować zgodnie z ich przeznaczeniem.		+	Przedmiotowa działka położona jest w kompleksie ok. 140 nieruchomości powstałych w wyniku podziału gruntów rolnych (sadu). Istniejący chaotyczny podział wraz z układem komunikacyjnym został w projekcie planu dostosowany do obowiązujących wymogów określonych przepisami prawa i przyjętych standardów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie Dywity. Zmiana zaakceptowanego stanu przestrzeni przez ponad 100 właścicieli (przyjętego w projekcie planu) szczególnie w zakresie zmniejszenia pow. działek doprowadziłaby do chaosu przestrzennego przejawiającego się m.in. bardzo skomplikowanym i źle funkcjonującym układem komunikacyjnym, a co za tym idzie obniżeniem standardu życia przyszłych mieszkańców. Uwzględnienie uwagi wywołałoby w przyszłości chaos przestrzenny, który jest zjawiskiem niezgodnym z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności z nadrzędną zasadą

						ustawy jaką jest ład przestrzenny.
3.	23.02.2012	dz. 369/15, 371/18 w obrębie Spręcowo	<p>Uwaga dotyczy:</p> <p>1) Przeznaczenia terenu rolniczego R.08 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>2) Przeznaczenia terenu rolniczego R.09 na tereny zabudowy usługowej.</p>		+	<p>Przeznaczenie terenu rolniczego oznaczonego symbolem R.08 pod zabudowę mieszkaniową uniemożliwiają przepisy prawa określające dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku i oparty na nich warunek GDDKiA który mówi, że w celu utrzymania dopuszczalnych norm hałasu dla zabudowy mieszkaniowej, emitowanego z drogi krajowej Nr 51, nowo projektowane tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 140 m od drogi krajowej. Ponadto przeznaczenie w/w terenu pod zabudowę mieszkaniową i terenu rolniczego oznaczonego symbolem R.09 pod zabudowę usługową jest nieracjonalne i niezasadne ekonomicznie. Przedmiotowe tereny są położone daleko od sieci infrastruktury technicznej i od terenów zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę, co wiązałoby się z bardzo dużymi nakładami inwestycyjnymi na infrastrukturę, których koszty musiałaby ponieść gmina, a takie działanie nadmiernie obciążałoby budżet gminy.</p>
4.	27.02.2012	dz. 82/38 w obrębie Setał	<p>Uwaga dotycząca przeznaczenia fragmentu działki na plac nawrotowy na zakończeniu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.11.</p> <p>Wnioskodawca uważa za niezasadne poszerzenie drogi wewnętrznej KDW.11 kosztem przedmiotowej działki ze względu na fakt, że jest to droga zamknięta bez możliwości wjazdu na drogę powiatową.</p>		+	<p>Droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDW.11 południowym końcem łączy tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej z drogą publiczną oznaczoną symbolem KD.13. Od strony północnej droga KDW.11 styka się z terenem infrastruktury technicznej i nie łączy się z żadną inną drogą jest „ślepa”. Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej oraz warunkami technicznymi dotyczącymi budynków przy projektowaniu terenów nowej zabudowy konieczne jest zapewnienie tym terenom odpowiedniej obsługi komunikacyjnej uwzględniającej wymagania wynikające z przepisów. Ponadto na terenach zabudowy mieszkalno-usługowej w wyniku realizowanych usług będzie występował intensywny ruch komunikacyjny. Powyższe uwarunkowania prawne oraz odpowiednie standardy obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy, szczególnie usług, wymuszają zapewnienie odpowiednich warunków drogowych zarówno dla samochodów osobowych (np. mieszkańców czy klientów), a w szczególności ciężarowych (np. straży pożarnej, obsługi technicznej sieci infrastruktury, służb porządkowych, dostawczych, itp.). Konieczne zatem było zaprojektowanie placu nawrotowego na zakończeniu drogi KDW.11.</p>

5.	28.02.2012	dz. 185/15 w obrębie Spręcowo	<p>Uwaga dotyczy:</p> <p>1) Ustanowienia dodatkowych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkalno-usługową MU.06 na terenach zieleni naturalnej oznaczonych obecnie symbolem ZN.05.</p> <p>2) Wprowadzenia zapisu umożliwiającego powiększenie działek MU.06 z przyległego terenu ZN.05 z warunkami dotyczącymi terenu ZN.03 oraz możliwości powiększenia U.03 z terenu ZN.05</p>		+	<p>Przeprowadzona wizja terenowa w trakcie opracowywania projektu planu oraz analiza uwarunkowań przyrodniczych, głównie podłoża gruntowego i rzeźby terenu, nie daje możliwości wydzielenia dodatkowych działek przeznaczonych pod zabudowę na terenie zieleni naturalnej ZN.05 oraz włączenia części tego terenu do działek budowlanych.</p> <p>Teren zieleni naturalnej w obszarze wskazanym przez wnioskodawców jest położony z zagłębieniu terenowym i otoczony z trzech stron projektowaną zabudową mieszkalno-usługową i usługową. Kilkukrotna wizja terenowa potwierdziła obecność występowania na tym terenie wody, która w wyniku naturalnego spływu z otaczających terenów zbiera się w obniżeniu. W przypadku realizacji zabudowy na projektowanych w bezpośrednim sąsiedztwie działkach i dodatkowym uszczelnieniu gruntów w wyniku utwardzenia części terenów ilość spływającej wody będzie znacznie większa niż obecnie. W celu zabezpieczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę przed zalewaniem i złymi warunkami gruntowo-wodnymi racjonalnym jest pozostawienie naturalnego zagłębienia terenu w stanie dotychczasowym. Ponadto analiza mapy glebowo-rolniczej wykazała występowanie gruntów organicznych w obszarze zieleni naturalnej wskazanym w uwadze, co dodatkowo potwierdza, że jest to teren o niekorzystnych dla zabudowy warunkach gruntowo-wodnych.</p>
6.	02.03.2012	dz. 231 w obrębie Spręcowo dz. 232/3 i 232/4 w obrębie Spręcowo dz. 230/3 w obrębie Spręcowo dz. 299 i 230/1 w obrębie Spręcowo dz. 233 w	<p>Uwaga dotyczy:</p> <p>1) Poszerzenia pasa zabudowy mieszkaniowej na części rolnej R.06 tj. 140 m od krawędzi drogi krajowej na całej linii przedmiotowych działek ustanowić linię zabudowy i od linii zabudowy w kierunku drogi krajowej pas 40 m stanowiący grunty przy budynkach mieszkalnych.</p> <p>2) Wprowadzenia na pozostałej części terenów rolniczych R.06 strefy zabudowy przemysłowo-usługowej.</p> <p>3) Poprowadzenia drogi po przedmiotowych działkach (zaproponowano 2 warianty na załączonym do uwagi rysunku).</p>		+	<p>Poszerzenie pasa terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową na części terenu rolniczego R.06, wprowadzenie na pozostałej części terenów strefy zabudowy przemysłowo-usługowej oraz poprowadzenie drogi pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej i przemysłowo-usługowej nie jest możliwe. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity wskazany przez wnioskodawców teren do zmiany przeznaczenia z rolniczego na budowlany (mieszkaniowy i przemysłowo-usługowy) oznaczony jest na rysunku Studium jako „teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej”. Określony kierunek zagospodarowania analizowanego terenu jako rolny nie pozwala przeznaczyć tego terenu na inne cele niż rolnicze. Inne przeznaczenie niż rolnicze skutkowałoby niezgodnością projektu planu z ustaleniami Studium, a co za tym idzie nie byłoby możliwe uchwalenie projektu planu przez Radę Gminy.</p>

		obręb Spręcowo				
7.	05.03.2012	dz. 299 i 230/1 w obręb Spręcowo	Wnioskodawca w odniesieniu do swoich nieruchomości zmienia uwagę złożoną grupowo w poz. 10 i wnioskuje o zwiększenie pasa przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową z terenów rolniczych oznaczonych symbolem R.06.		+	Poszerzenie pasa terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową na części terenu rolniczego R.06 nie jest możliwe. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity wskazany przez wnioskodawcę teren do zmiany przeznaczenia z rolniczego na budowlany (mieszkaniowy) oznaczony jest na rysunku Studium jako „teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej”. Określony kierunek zagospodarowania analizowanego terenu jako rolny nie pozwala przeznaczyć tego terenu na inne cele niż rolnicze. Inne przeznaczenie niż rolnicze skutkowałoby niezgodnością projektu planu z ustaleniami Studium, a co za tym idzie nie byłoby możliwe uchwalenie projektu planu przez Radę Gminy.
8.	06.03.2012 12.12.2012	dz. 82/64 w obręb Sętal	Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia przedmiotowej działki z rolnej na budowlaną. Wnioskodawca wskazuje, że działka została oznaczona jako rolna (ze względu na III klasę), a zgodnie z ewidencją gruntów działka w całości oznaczona jest jako klasa IVa.		+	Analiza złożonej uwagi wykazała, że wnioskodawca błędnie odczytał ustalenia projektu planu twierdząc, że jego działka oznaczona jest jako rolna. Przedmiotowa działka nr 82/64 w obręb Sętal położona jest na terenie elementarnym pośród działek oznaczonych symbolem RM.04 co oznacza, że jest to „teren zabudowy zagrodowej”. Zgodnie z ustaleniami szczegółowymi na terenie zabudowy zagrodowej dopuszcza się „... realizację jednego budynku mieszkalnego i dwóch budynków gospodarczych na jednej działce”. W związku z możliwością zabudowy przedmiotowej działki uwagę uznaje się za bezzasadną i uwzględnioną.
9.	06.03.2012	dz. 226 w obręb Spręcowo	Uwaga dotyczy: 1) Przeznaczenia fragmentu działki oznaczonej jako zieleń naturalna ZN.05 pod zabudowę. 2) Przesunięcia odcinka drogi KDW.08 maksymalnie do istniejącego stawu i przeznaczenia pozyskanych terenów pod zabudowę.		+	Uwagi dotyczące przeznaczenia fragmentu działki oznaczonej jako zieleń naturalna ZN.05 pod zabudowę i przesunięcia odcinka drogi KDW.08 maksymalnie do istniejącego stawu i przeznaczenia pozyskanych terenów pod zabudowę po analizie nie mogą zostać uwzględnione. Na terenie ZN.05 wskazanym do zmiany przeznaczenia zlokalizowany jest fragment stawu i rów melioracyjny odprowadzający wody ze stawu na tereny zieleni naturalnej ZN.05. Zmiana przeznaczenia analizowanego fragmentu pod zabudowę zagroziłaby drożności rowu melioracyjnego i swobodnego odpływu nadmiaru wody ze stawu, a co za tym idzie zagrożenie podtopieniami zabudowy na działkach sąsiednich. Przesunięcie drogi bezpośrednio do stawu (bez pasa terenu) jest rozwiązaniem niebezpiecznym dla ruchu samochodowego na drodze KDW.08, a przede wszystkim jest rozwiązaniem niewskazanim i niekorzystnym z punktu ochrony środowiska (ochrony wód). Zanieczyszczenia z drogi spływałyby bezpośrednio do stawu co skutkowałoby skażeniem wody i gleby, stwarzając zagrożenie dla flory i

						fauny oraz zdrowia ludzi.
10.	07.03.2012 08.03.2012	dz. 169/6 w obrębnie Spręcowo	<p>Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia części terenu zieleni leśnej ZL.01 w granicach przedmiotowej działki na cele nierolnicze i nieleśne – na cele usługowe U.01.</p> <p>Wnioskodawca uważa, że przeznaczenie działki pod zieleń leśną narusza jego interes, a także nie uwzględnia faktu, że działka położona jest zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w strefie potencjalnego rozwoju. Ponadto na działkach w bezpośrednim sąsiedztwie postulowany jest rozwój działalności przemysłowej.</p>		+	<p>Wprowadzenie funkcji usługowych (terenów zabudowy usługowej) na obszarze oznaczonym symbolem ZL.01 (terenie zieleni leśnej) nie jest możliwe. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity wskazany przez wnioskodawcę teren do zmiany przeznaczenia z leśnego na budowlany (usługowy) oznaczony jest na rysunku Studium częściowo jako „teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej”, a częściowo jako „teren leśnej przestrzeni produkcyjnej”. Określone kierunki zagospodarowania analizowanego terenu jako rolne i leśne nie pozwalają przeznaczyć tego terenu na inne cele. Inne przeznaczenie niż rolnicze i leśne skutkowałoby niezgodnością projektu planu z ustaleniami Studium, a co za tym idzie nie byłoby możliwe uchwalenie projektu planu przez Radę Gminy.</p>
11.	08.03.2012	dz. 175/4 i 177/4 w obrębnie Spręcowo	<p>Uwaga dotyczy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem MN.06 w granicach przedmiotowych działek na tereny zabudowy mieszkalno-usługowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych na działkach o powierzchni mniejszej niż 1200 m² oraz w osobnych budynkach na działkach o powierzchni większej niż 1200 m² z maksymalnym wskaźnikiem zabudowy do 0,35. 2) Możliwości budowy na działce w pobliżu istniejącego budynku mieszkalnego nowego budynku o pow. zabudowy do 150 m² i przeznaczeniu usługowym. 3) Przesunięcia drogi KDW.04 w granicach przedmiotowych działek o 24 m w kierunku południowym co umożliwi budowę sześciu budynków mieszkalnych z możliwością wydzielenia w nich pomieszczeń usługowych. Ponadto umożliwi realizację kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i będzie stanowić mniejszą uciążliwość dla zabudowy mieszkaniowej. 		+	<p>Na podstawie analizy złożonych uwag stwierdzono, że nie jest możliwe ich uwzględnienie. Wnioskodawca sugeruje między innymi zmianę przeznaczenia terenów i zmianę układu komunikacyjnego, czyli kluczowych rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Uwzględnienie uwag, które zostały złożone dla dwóch działek wnioskodawcy, przyczyniłoby się do całkowitego zaburzenia rozwiązań przyjętych w projekcie planu nie tylko dla przedmiotowych działek ale dla znacznie większej części terenu objętego planem. Szeroka analiza złożonych uwag pod kątem zmiany przeznaczenia terenu i zmiany układu komunikacyjnego, a także zmian w ustaleniach szczegółowych w szerszym zasięgu aniżeli dwie działki stanowiące własność wnioskodawcy nie pozwala wprowadzić proponowanych zmian, które zaburzyłyby przyjęte rozwiązania zaakceptowane przez pozostałych właścicieli gruntów sąsiednich.</p>

			<p>4) Likwidacji odcinka drogi KDW.04 (kierunek północ-południe) położonej w granicach przedmiotowych nieruchomości i przesunięcia jej poza granice działek w kierunku zachodnim.</p> <p>5) Przedłużenia w kierunku zachodnim drogi publicznej KD.13 po drodze wewnętrznej KDW.05 i połączenia jej z drogą powiatową oznaczoną symbolem KD.03 w miejscu proponowanego skrzyżowania drogi KDW.04 z drogą powiatową.</p>			
12.	12.12.2012	<p>dz. 231 w obrębie Spręcowo</p> <p>dz. 232/3 i 232/4 w obrębie Spręcowo</p> <p>dz. 233 w obrębie Spręcowo</p>	<p>1) Poszerzenie pasa zabudowy mieszkaniowej MN.01 w części stanowiącej tereny rolne oznaczonej R.06 tj. ok. 80 m od krawędzi drogi (krajowej) na całej linii działek a tym samym wyrównanie pasa zabudowy mieszkaniowej do działki oznaczonej numerem 234/4.</p> <p>2) Wprowadzenie na pozostałej części oznaczonej R.06 strefy zabudowy zagrodowej.</p> <p>Jednocześnie przy wprowadzeniu zmian deklarujemy poprowadzenie dróg dojazdowych po swoich działkach oraz wykonanie nasadzeń spełniających zarówno funkcje estetyczne jak i akustyczne zmniejszając uciążliwy hałas powodowany przez ruch na DK 51.</p>		+	<p>Analiza złożonej uwagi dowiodła, że poszerzenie terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową na części terenu rolniczego R.06 (w kierunku drogi krajowej), wprowadzenie na pozostałej części (pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej a drogą krajową) terenów zabudowy zagrodowej oraz poprowadzenie drogi pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej w zaproponowanym przez składających uwagę przebiegu nie jest możliwe ponieważ:</p> <p>1) Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity wskazane do zmiany przeznaczenia tereny z rolniczego na budowlane oznaczone są na rysunku Studium jako „tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej”. Określony kierunek zagospodarowania analizowanych terenów jako rolny nie pozwala przeznaczyć tych terenów na inne cele niż rolnicze. Inne przeznaczenie niż rolnicze skutkowałoby niezgodnością projektu planu z ustaleniami Studium.</p> <p>2) W trakcie prowadzonej procedury, na etapie uzgodnień projektu planu z organami przewidzianymi przepisami prawa, w tym z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad w Olsztynie uzyskano uzgodnienie projektu planu w wersji, którą wyłożono do publicznego wglądu. Warunkiem uzgodnienia było m.in. zachowanie odpowiednich odległości zabudowy od drogi krajowej - odległości uwzględniającej przepisy dopuszczalnych poziomów hałasu dla zabudowy (w tym mieszkaniowej i zagrodowej). W związku z powyższym zastosowanie wnioskowanego w uwadze rozwiązania spowodowałoby niezgodność projektu planu z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony przed hałasem oraz brak możliwości uzgodnienia projektu planu.</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 Sętal 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 r. poz. 647 ze zm.) 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 Sętal gmina Dywity” w sposób następujący:

Lp.	Nazwa zadania	Okres i źródła finansowania
1	Urządzenie publicznej drogi gminnej Spręcowo – Różnowo	zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym
2	Urządzenie dróg publicznych gminnych obsługujących tereny mieszkaniowe, 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