

**UCHWAŁA NR L/466/23  
RADY GMINY DYWITY**

z dnia 30 czerwca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Myki, w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Wadąg.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) Rada Gminy Dywity po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity, uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Myki, w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Wadąg”, zwany dalej planem.

**§ 2.** Granice i zakres planu zostały określone w Uchwale Nr XXII/182/08 Rady Gminy Dywity z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Myki, w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Wadąg oraz w Uchwale Nr XXII/210/20 Rady Gminy Dywity z dnia 26 listopada 2020 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Myki, w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Wadąg.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem;
- 2) z rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Myki, w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Wadąg”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) z danych przestrzennych określonych w art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Rozdział 1.**

**Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.**

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
  - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - RM – tereny zabudowy zagrodowej,
  - MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
  - R – tereny rolnicze,
  - ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - ZL – tereny lasów,
  - ZN – tereny zieleni naturalnej,
  - WS – tereny wód powierzchniowych,
  - KD – tereny dróg publicznych,

- KDW – tereny dróg wewnętrznych,
  - Kpj – tereny ciągów pieszo-jezdnych,
  - Kx – tereny ciągów pieszych,
  - TI – tereny infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 5) zasady kształtowania krajobrazu;
  - 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
  - 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
  - 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku adaptowanym – należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, budynki adaptowane mogą podlegać rozbiórce i odbudowie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie, remontowi oraz zmianie funkcji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu elementarnego;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której w przestrzeni nie może przekroczyć żaden element obiektu budowlanego, w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość obiektu budowlanego od granicy działki należy przyjmować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu elementarnego lub obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;
- 5) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową nie powodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie ludzi, w tym nie powodującą pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania budynków oraz lokali mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie;
- 7) skomplikowanych i złożonych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć warunki gruntowe związane z występowaniem niekorzystnych zjawisk geologicznych wymienionych w rozporządzeniu w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

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

- 1) granic planu;
- 2) granic administracyjnych gminy;

- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) granic strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wadąg”;
- 6) pasa szerokości 100 metrów od linii brzegowej rzeki i jeziora Wadąg oraz innych naturalnych zbiorników wodnych;
- 7) oznaczeń przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu określają postulowane rozwiązania:

- 1) linie wewnętrznego podziału obrazujące optymalny podział na działki budowlane, mogące podlegać zmianom pod warunkiem zachowania minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

**§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 23 niniejszych ustaleń;
- 2) w planie określono minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 4) ustala się następujące zasady dotyczące ogrodzeń:
  - a) wprowadza się na całym obszarze planu zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
  - b) obowiązuje zakaz grodzenia terenów objętych planem w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu jeziora i rzeki Wadąg zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne;
- 5) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:
  - a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki;
  - b) nakaz stosowania stonowanych kolorów harmonizujących z otoczeniem;
  - c) nakaz stosowania takich materiałów jak: cegła, tynk, drewno, ceramika, a jako uzupełniających: kamień, szkło, stal;
- 6) w zakresie uniwersalnego projektowania plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

**§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) teren planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na którym obowiązują przepisy w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności zakazy określone poniżej:
  - a) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
  - b) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
  - c) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
  - d) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;

- e) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświsłkowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
  - f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
  - g) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
  - h) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;
  - i) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;
- 2) obszar objęty planem położony jest w całości na terenie udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 o nazwie „Olsztyn” i w części na terenie udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 o nazwie „Subzbiornik Warmia” w odniesieniu do których mają zastosowanie przepisy odrębne, w tym w szczególności prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego;
- 3) obszar planu położony jest w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wadąg” w odniesieniu do której mają zastosowanie przepisy odrębne, w tym w szczególności prawa wodnego;
- 4) w zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy odrębne w szczególności dotyczące udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie oraz przepisy dotyczące obszaru chronionego krajobrazu;
- 5) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 23 niniejszej uchwały;
- 7) w granicach planu występują skomplikowane i złożone warunki gruntowe – przed przystąpieniem do prac projektowych lub budowlanych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ze względu na występowanie w granicach planu urządzeń melioracyjnych ustala się:
- a) planowaną zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy projektować i realizować z zachowaniem istniejących urządzeń melioracyjnych;
  - b) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej oraz realizowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi należy je przebudować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### **§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki elewacji;
- 2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 23 poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleń i ukształtowanie terenu oraz parametry zabudowy.

**§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.**

#### **§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) w granicach planu przestrzenią publiczną są tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD oraz dróg wewnętrznych oznaczone symbolami KDW;

2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w § 16 oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego zawartych w § 23.

**§ 12.** Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zostały określone w § 17 i w § 23.

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

- 1) tereny górnicze – nie występują;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny – objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 6) udokumentowany Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 205 o nazwie „Subzbiornik Warmia” w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne;
- 7) udokumentowany Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 213 o nazwie „Olsztyn” w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne;
- 8) strefa ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wadąg” w odniesieniu do której obowiązują przepisy odrębne.

**§ 14.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 2) dla procedur scalania i podziału prowadzonych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki – 15,0 m;
  - b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>;
  - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 45 stopni do 135 stopni.

**§ 15.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w granicach planu wyznaczono tereny lasów oznaczone symbolem ZL obejmujące grunty leśne (Ls), na których obowiązuje zakaz zabudowy;
- 2) w granicach planu zlokalizowane są istniejące napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia i niskiego napięcia. Od napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują pasy terenu ochrony funkcyjnej o szerokości 7,0 m od osi linii w obie strony dla średniego napięcia i szerokości 1,0 m od osi linii w obie strony dla niskiego napięcia. W pasach terenów ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych;
- 3) w granicach planu zlokalizowane są gazociągi średniego ciśnienia od których obowiązują strefy kontrolowane o odpowiednich szerokościach określonych w przepisach odrębnych. W strefach kontrolowanych obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) obszar planu położony jest w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wadąg”, na której obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania terenu określone w przepisach odrębnych.

#### § 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale z wyłączeniem terenów lasów oznaczonych symbolem ZL obejmujących grunty leśne (Ls);
- 3) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:
  - a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równoległe lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne;
  - c) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem terenu określonymi w § 23 ustaleń szczegółowych;
- 4) w zakresie realizacji mikroinstalacji przeznaczonych do produkcji energii ze źródeł odnawialnych nie dopuszcza się lokalizacji biogazowni oraz urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się – odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów nawrotowych po podczyszczeniu należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia należy zachować pasy terenu ochrony funkcyjnej o szerokościach 7,0 m od osi linii w obie strony,
  - b) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia należy zachować pasy terenu ochrony funkcyjnej o szerokościach 1,0 m od osi linii w obie strony,
  - c) w pasach terenów ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - e) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z istniejącymi i projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - a) dla istniejących gazociągów średniego ciśnienia należy zachować strefy kontrolowane o odpowiednich szerokościach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) w strefach kontrolowanych obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych,

- c) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - d) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów budowlanych od istniejącej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) przebudowę ewentualnych kolizji istniejących sieci gazowych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
- a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła produkujących energię ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła;
  - b) dopuszcza się wykorzystanie konwencjonalnych indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych;
- 12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
- a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;
  - b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

#### **§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) główną sieć komunikacyjną łączącą obszar planu z terenami sąsiednimi stanowi droga publiczna oznaczona symbolami KD.01 i KD.02 posiadająca połączenie z drogą powiatową nr 1449N;
- 2) powiązanie poszczególnych terenów elementarnych z drogą publiczną oznaczoną symbolami KD.01 i KD.02 będzie następowało bezpośrednio poprzez zjazdy oraz poprzez pozostałe drogi publiczne i wewnętrzne oznaczone symbolami KD i KD.W oraz ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami Kpj;
- 3) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 4) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy projektować i realizować w sposób i w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

**§ 18.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 19.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) – ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty w wysokości 10%.

#### **§ 20. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej:**

- 1) budowa sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) budowa dróg publicznych oznaczonych symbolami KD.

#### **§ 21. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

- 1) budowa sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) budowa dróg publicznych oznaczonych symbolami KD.

**§ 22.** Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

## Rozdział 2.

### Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

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

| Symbol przeznaczenia terenu elementarnego                    | Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego  |
|--|--|
| <b>MN.01</b><br><b>MN.02</b><br><b>MN.04</b><br><b>MN.10</b> | <b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b><br>1)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;<br>2)adaptuje się istniejące budynki;<br>3)dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej;<br>4)zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;<br>5)zachowuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1100 m <sup>2</sup> ;<br>6)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;<br>7)poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;<br>8)maksymalna wysokość zabudowy:<br>a)budynki mieszkaniowe jednorodzinne: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,<br>b)budynki gospodarcze lub garażowe: wysokość mierzona od poziomu parteru – 6,0 m,<br>c)pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu – 5,0 m;<br>9)geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połąci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;<br>10)rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni lub brązu;<br>11)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25;<br>12)minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,85;<br>13)obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;<br>14)miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu;<br>15)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi;<br>16)należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne i przydrożne na terenach elementarnych oznaczonych symbolami MN.01, MN.02, MN.04;<br>17)część terenu elementarnego oznaczonego symbolem MN.10 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegowej jeziora Wadąg, na którym obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych oraz odstępstwa od zakazu zgodnie z uchwałą w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazaną w § 8;<br>18)w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych, budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych obowiązują zasady określone w § 8. |
| <b>MN.03</b><br><b>MN.05</b><br><b>MN.06</b><br><b>MN.07</b> | <b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b><br>1)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;<br>2)dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego,  |



**MN.08**

objektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej;  
3) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;  
4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>;  
5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;  
6) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;  
7) maksymalna wysokość zabudowy:  
a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,  
b) budynki gospodarcze lub garażowe: wysokość mierzona od poziomu parteru – 6,0 m,  
c) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu obiektu – 5,0 m;  
8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;  
9) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni lub brązu;  
10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25;  
11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,85;  
12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;  
13) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu;  
14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi;  
15) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne i przydrożne na terenie elementarnym oznaczonym symbolem MN.05;  
16) w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w § 8.

**MN.09**

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;  
2) adaptuje się istniejące budynki;  
3) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej;  
4) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;  
5) zachowuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;  
6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;  
7) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;  
8) maksymalna wysokość zabudowy:  
a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,  
b) budynki gospodarcze lub garażowe: wysokość mierzona od poziomu parteru – 6,0 m,  
c) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu obiektu – 5,0 m;  
9) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;  
10) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni lub brązu;  
11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25;

|   |   |
|---|---|
|   | <p>12) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,85;</p> <p>13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>14) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu;</p> <p>15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>16) w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w § 8.</p>   |
| <p><b>MN.11</b><br/><b>MN.12</b><br/><b>MN.13</b></p> | <p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b></p> <p>1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>2) adaptuje się istniejące budynki;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>4) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</p> <p>5) zachowuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;</p> <p>6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>7) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</p> <p>8) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,</p> <p>b) budynki gospodarcze lub garażowe: wysokość mierzona od poziomu parteru – 6,0 m,</p> <p>c) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu obiektu – 5,0 m;</p> <p>9) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;</p> <p>10) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni lub brązu;</p> <p>11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40;</p> <p>12) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,95;</p> <p>13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>14) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu;</p> <p>15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>16) w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w § 8.</p> |
| <b>MN.14</b>  | <p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b></p> <p>1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>2) adaptuje się istniejące budynki;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>4) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</p> <p>5) zachowuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej</p>  |

działki budowlanej – 1100 m<sup>2</sup>, przy czym do powierzchni działek budowlanych należy wliczać fragmenty działek zlokalizowanych na terenie zieleni urządzonej ZP.01;

6)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

7)poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;

8)maksymalna wysokość zabudowy:

a)budynki mieszkaniowe jednorodzinne: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,

b)budynki gospodarcze lub garażowe: wysokość mierzona od poziomu parteru – 6,0 m,

c)pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu obiektu – 5,0 m;

9)geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;

10)rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni lub brązu;

11)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25;

12)minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,85;

13)obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej z uwzględnieniem powierzchni fragmentów działek zlokalizowanych na terenie zieleni urządzonej ZP.01;

14)miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu;

15)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi;

16)w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w § 8.

**MN.15**

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

1)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2)adaptuje się istniejące budynki;

3)dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej;

4)zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;

5)zachowuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>, przy czym do powierzchni działek budowlanych należy wliczać fragmenty działek zlokalizowanych na terenie zieleni urządzonej ZP.02;

6)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

7)poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;

8)maksymalna wysokość zabudowy:

a)budynki mieszkaniowe jednorodzinne: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,

b)budynki gospodarcze lub garażowe: wysokość mierzona od poziomu parteru – 6,0 m,

c)pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu obiektu – 5,0 m;

9)geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;

10)rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni lub brązu;

11)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25;

12)minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,85;

13)obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej z uwzględnieniem powierzchni fragmentów działek zlokalizowanych na

|  |  |
|--|--|
|  | <p>terenie zieleni urządzonej ZP.02;</p> <p>14)miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu;</p> <p>15)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>16)w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w § 8.</p>  |
| <p><b>MN.16</b><br/><b>MN.17</b></p>                                   | <p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b></p> <p>1)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>2)adaptuje się istniejące budynki;</p> <p>3)dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>4)zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</p> <p>5)zachowuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;</p> <p>6)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>7)poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</p> <p>8)maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a)budynki mieszkaniowe jednorodzinne: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,</p> <p>b)budynki gospodarcze lub garażowe: wysokość mierzona od poziomu parteru – 6,0 m,</p> <p>c)pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu obiektu – 5,0 m;</p> <p>9)geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;</p> <p>10)rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni lub brązu;</p> <p>11)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25;</p> <p>12)minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,85;</p> <p>13)obowiązują zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>14)miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu;</p> <p>15)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>16)w granicach terenów elementarnych zlokalizowany jest rów melioracyjny oznaczony na rysunku planu w odniesieniu do którego obowiązują zasady określone w § 8, w szczególności zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych;</p> <p>17)w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w § 8.</p> |
| <p><b>RM.01</b><br/><b>RM.02</b><br/><b>RM.03</b><br/><b>RM.04</b></p> | <p><b>Tereny zabudowy zagrodowej</b></p> <p>1)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej;</p> <p>2)adaptuje się istniejące budynki;</p> <p>3)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>4)zabudowę należy realizować jako wolnostojącą;</p> <p>5)zachowuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>6)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p>  |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>7)poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</p> <p>8)maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a)budynki przeznaczenia podstawowego: wysokość mierzona od poziomu parteru – 10,0 m,</p> <p>b)pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu obiektu – 6,0 m z wyjątkiem silosów rolniczych dla których nie ustala się maksymalnej wysokości zabudowy;</p> <p>9)geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>10)rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni lub brązu;</p> <p>11)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35;</p> <p>12)minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,70;</p> <p>13)obowiązuje zachowanie nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>14)miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu;</p> <p>15)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>16)zakazuje się chowu lub hodowli zwierząt w liczbie większej niż 3 duże jednostki przeliczeniowe inwentarza (DJP) określone w przepisach odrębnych;</p> <p>17)w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w § 8.</p>   |
| <p><b>MNU.01</b><br/><b>MNU.03</b></p> | <p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej</b></p> <p>1)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej związanej z usługami nieuciążliwymi realizowanych łącznie lub zamiennie;</p> <p>2)adaptuje się istniejące budynki;</p> <p>3)dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego lub garażowego, parkingu, sieci infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury;</p> <p>4)zachowuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;</p> <p>5)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>6)poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</p> <p>7)maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a)budynki mieszkaniowe jednorodzinne oraz budynki mieszkaniowo-usługowe: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,</p> <p>b)budynki usługowe: wysokość mierzona od poziomu parteru – 12,0 m,</p> <p>c)budynki gospodarcze lub garażowe: wysokość mierzona od poziomu parteru – 6,0 m,</p> <p>d)pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu obiektu – 5,0 m;</p> <p>8)geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;</p> <p>9)rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni lub brązu;</p> <p>10)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50;</p> <p>11)minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,50;</p> <p>12)obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>13)miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:</p> <p>a)1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem miejsc realizowanych w</p> |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>garażu,<br/> b)1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;<br/> 14)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;<br/> 15)w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w § 8.</p>   |
| <p><b>MNU.02</b><br/> <b>MNU.04</b></p> | <p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej</b><br/> 1)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej związanej z usługami nieuciążliwymi realizowanych łącznie lub zamiennie;<br/> 2)adaptuje się istniejące budynki;<br/> 3)dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego lub garażowego, parkingu, sieci infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury;<br/> 4)zachowuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;<br/> 5)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;<br/> 6)poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;<br/> 7)maksymalna wysokość zabudowy:<br/> a)budynki mieszkaniowe jednorodzinne oraz budynki mieszkaniowo-usługowe: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,<br/> b)budynki usługowe: wysokość mierzona od poziomu parteru – 12,0 m,<br/> c)budynki gospodarcze lub garażowe: wysokość mierzona od poziomu parteru – 6,0 m,<br/> d)pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu obiektu – 5,0 m;<br/> 8)geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;<br/> 9)rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni lub brązu;<br/> 10)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50;<br/> 11)minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,50;<br/> 12)obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;<br/> 13)miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:<br/> a)1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu,<br/> b)1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;<br/> 14)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;<br/> 15)w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w § 8.</p> |
| <p><b>R.01</b></p>                      | <p><b>Tereny rolnicze</b><br/> 1)tereny w użytkowaniu rolniczym;<br/> 2)należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne i nadwodne;<br/> 3)dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16;<br/> 4)część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w pasach szerokości 100 metrów od linii brzegowej innych naturalnych zbiorników wodnych, na których obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych oraz odstępowania od zakazu zgodnie z uchwałą w sprawie obszaru chronionego krajobrazu</p>  |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>wskazaną w § 8;</p> <p>5)w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest rów melioracyjny oznaczony na rysunku planu w odniesieniu do którego obowiązują zasady określone w § 8, w szczególności zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych;</p> <p>6)w granicach terenu elementarnego zlokalizowane są obszary wodno-błotne oznaczone na rysunku planu w odniesieniu do których obowiązują zasady określone § 8, w szczególności zakaz likwidowania obszarów wodno-błotnych;</p> <p>7)w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych, budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych obowiązują zasady określone w § 8.</p>   |
| <p><b>ZP.01</b><br/><b>ZP.02</b></p>  | <p><b>Tereny zieleni urządzonej</b></p> <p>1)tereny powiązane przestrzennie z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonymi symbolami MN.14 i MN.15 – użytkowane jako ogrody przydomowe;</p> <p>2)należy zachować istniejące zadrzewienia nadwodne;</p> <p>3)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z utrzymaniem porządku;</p> <p>4)dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16;</p> <p>5)tereny elementarne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położone są w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegowej rzeki Wadąg, na którym obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych oraz odstępstwa od zakazu zgodnie z uchwałą w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazaną w § 8;</p> <p>6)w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych, budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych obowiązują zasady określone w § 8.</p> |
| <p><b>ZL.01</b><br/><b>ZL.02</b></p>  | <p><b>Tereny lasów</b></p> <p>1)obowiązuje zakaz grodzenia;</p> <p>2)obowiązuje zakaz zabudowy;</p> <p>3)gospodarkę leśną należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>  |
| <p><b>ZN.01</b><br/><b>ZN.02</b><br/><b>ZN.03</b><br/><b>ZN.04</b></p>                  | <p><b>Tereny zieleni naturalnej</b></p> <p>1)tereny o złożonych i skomplikowanych warunkach gruntowych na których obowiązuje zakaz zabudowy;</p> <p>2)obowiązuje zakaz grodzenia;</p> <p>3)należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzewienia;</p> <p>4)w granicach terenów elementarnych ZN.01, ZN.02, ZN.03 zlokalizowany jest rów melioracyjny oznaczony na rysunku planu w odniesieniu do którego obowiązują zasady określone w § 8, w szczególności zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych;</p> <p>5)w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem ZN.02 zlokalizowany jest obszar wodno-błotny oznaczony na rysunku planu w odniesieniu do którego obowiązują zasady określone § 8, w szczególności zakaz likwidowania obszarów wodno-błotnych.</p>   |
| <p><b>WS.01</b><br/><b>WS.02</b><br/><b>WS.03</b><br/><b>WS.04</b><br/><b>WS.05</b></p> | <p><b>Tereny wód powierzchniowych</b></p> <p>1)obowiązuje zakaz zabudowy;</p> <p>2)obowiązuje zakaz grodzenia;</p> <p>3)należy zachować istniejące zbiorniki wodne w stanie naturalnym wraz z zadrzewieniami i zakrzewieniami oraz zielenią wodną i wodolubną.</p>   |
| <p><b>KD.01</b></p>   | <p><b>Tereny dróg publicznych</b></p> <p>1)teren drogi publicznej realizowanej jako inwestycja celu publicznego;</p> <p>2)szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>3)minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi;</p> <p>4)dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16;</p> <p>5)część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegowej rzeki Wadąg, na którym obowiązuje zakaz</p>  |

|  |  |
|--|--|
|  | budowania nowych obiektów budowlanych oraz odstępstwa od zakazu zgodnie z uchwałą w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazaną w § 8.   |
| <b>KD.02</b><br><b>KD.03</b><br><b>KD.06</b><br><b>KD.07</b><br><b>KD.12</b><br><b>KD.13</b> | <b>Tereny dróg publicznych</b><br>1)tereny dróg publicznych realizowanych jako inwestycje celu publicznego;<br>2)szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10,0 m;<br>3)minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi;<br>4)dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16;<br>5)w granicach terenów elementarnych KD.02 i KD.03 zlokalizowany jest rów melioracyjny oznaczony na rysunku planu w odniesieniu do którego obowiązują zasady określone w § 8, w szczególności zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych.                                |
| <b>KD.04</b><br><b>KD.05</b><br><b>KD.14</b><br><b>KD.15</b>                                 | <b>Tereny dróg publicznych</b><br>1)tereny dróg publicznych realizowanych jako inwestycje celu publicznego;<br>2)teren przeznaczony na poszerzenie drogi publicznej;<br>3)łączna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;<br>4)dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16;<br>5)należy zachować istniejące skarpy.  |
| <b>KD.08</b><br><b>KD.09</b><br><b>KD.10</b><br><b>KD.11</b>                                 | <b>Tereny dróg publicznych</b><br>1)tereny dróg publicznych realizowanych jako inwestycje celu publicznego;<br>2)szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;<br>3)minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi;<br>4)dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16;<br>5)w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem KD.08 zlokalizowany jest rów melioracyjny oznaczony na rysunku planu w odniesieniu do którego obowiązują zasady określone w § 8, w szczególności zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych. |
| <b>KDW.01</b>  | <b>Tereny dróg wewnętrznych</b><br>1)szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 8,0 m;<br>2)dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16;<br>3)jezdnie należy projektować i realizować w celu zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz ochrony przeciwpożarowej.  |
| <b>Kpj.01</b>  | <b>Tereny ciągów pieszo-jezdnych</b><br>1)szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m;<br>2)dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16;<br>3)jezdnię należy projektować i realizować w celu zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz ochrony przeciwpożarowej.  |
| <b>Kx.01</b>   | <b>Tereny ciągów pieszych</b><br>1)szerokość w liniach rozgraniczających – 4,0 m;<br>2)dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16;<br>3) nawierzchnię ciągu należy zachować jako przepuszczalną;<br>4)część terenu elementarnego oznaczonego symbolem Kx.01 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegowej rzeki Wadąg, na którym obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych oraz odstępstwa od zakazu zgodnie z uchwałą w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazaną w § 8.                           |
| <b>TI.01</b>   | <b>Tereny infrastruktury technicznej</b><br>1)obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na zasadach określonych w § 16;<br>2)maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m.  |

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia końcowe.**

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

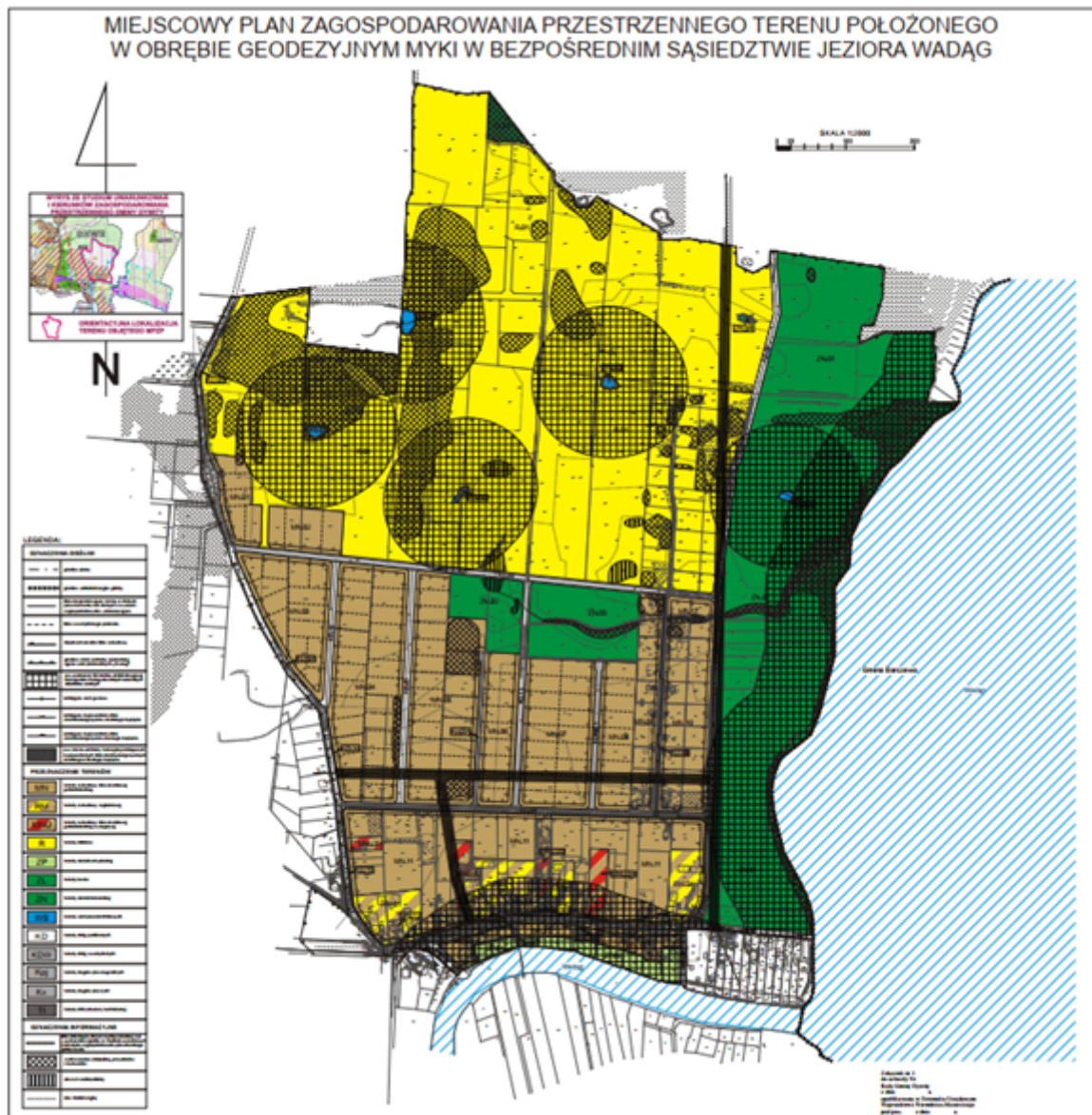


§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Dywity

**Agnieszka Sakowska-Hrywniak**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr L/466/23  
Rady Gminy Dywity  
z dnia 30 czerwca 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr L/466/23  
Rady Gminy Dywity  
z dnia 30 czerwca 2023 r.

**UCHWAŁA NR L/465/23**  
**RADY GMINY DYWITY**  
z dnia 30 czerwca 2023 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Myki, w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Wadąg.**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 977) oraz art.18 ust.2 pkt5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) Rada Gminy Dywity, uchwala co następuje:

**§1**

Postanawia się:

1) nie uwzględnąć uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Myki, w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Wadąg opisaną w załączniku do niniejszej uchwały pod pozycją 1.

**§2**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

**§3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy Dywity

**Agnieszka Sakowska-Hrywniak**

**Wykaz nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Myki, w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Wadąg.**

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi | Treść uwagi (skrót)   | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga  | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga                           | Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi | Uzasadnienie   |
|-----|-------------------|---|---|---|--|--|--|
| 1.  | 30.03.23          | Osoby fizyczne  | <p>Wnosimy swoje uwagi do planu jako właściciele działek nr 45/18, 45/20, 45/23, 45/28, 45/36, 45/37 obr. Myki.</p> <p>Działki te od ponad 30 lat są wydzielone i w dużej części ogrodzone. Funkcjonują one od czasu sprzedaży prywatnym właścicielom przez Rolniczą Spółdzielnię w Kieźlinach jako działki rekreacyjne. Zgodnie z informacjami z RSP w Kieźlinach ich podział i sprzedaż kierowany był wykorzystaniem rekreacyjnym działek. Nie zostały one przekształcone tylko ze względu na bardzo duże koszty finansowe tego procesu.</p> <p>Miejscowy plan zakłada wykorzystanie rolnicze tego terenu bez możliwości zabudowy. Wykorzystanie rolnicze w przypadku tych działek jest bezsensowne i bezzasadne. Nasze działki mają powierzchnie od 600 m2 do 1200 m2. Każda z nich ma innego właściciela. Teren ten jest idealnym miejscem do rekreacji. Taki rodzaj wykorzystania działki w żaden sposób nie naruszałby objętego ochroną terenu, tym bardziej, że dotychczas wykorzystywany w ten sposób kompleks działek był zadbany a każdy z właścicieli chwytnie przyjeżdżał w celu wypoczynku.</p> <p>Formalne pozwolenie na rekreacyjne wykorzystanie naszych działek byłoby po prostu zgodne ze stanem faktycznym w jakim działki są w chwili obecnej</p> | <p>dz. nr 45/20<br/>obręb Myki</p> <p>dz. nr 45/23<br/>obręb Myki</p> <p>dz. nr 45/36<br/>obręb Myki</p> <p>dz. nr 45/37<br/>obręb Myki</p> <p>dz. nr 45/18<br/>obręb Myki</p> <p>dz. nr 45/28<br/>obręb Myki</p> | <p>R.01 – teren rolniczy.</p> <p>W §23 pkt 1 ustalono „teren w użytkowaniu rolniczym”.</p> | Uwaga nieuwzględniona                              | <p>Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, ...”. Przytoczony artykuł stawia obligatoryjny (obowiązkowy i bezwzględny) wymóg, ażeby ustalenia zawarte w planie miejscowym nie naruszały ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/324/22 Rady Gminy Dywity z dnia 24 lutego 2022 r. działki nr 45/18, 45/20, 45/23, 45/28, 45/36, 45/37 w obrębie Myki położone są na obszarze</p> |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>wykorzystywane. Dodatkowo do działek jest dojazd drogą należącą do gminy, niedaleko działek znajduje się sieci wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna oraz gazowa. W 2018 roku Gmina Dywity uzyskała pozwolenie na budowy sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej w dziale drogowej, która jest drogą dojazdową do działek. Wszystkie okoliczności przemawiają za tym, że teren ten mógłby być możliwy do wykorzystania na cele rekreacyjne. Ewentualna zabudowa rekreacyjna w żaden sposób nie ingerowałaby w istniejący system ekologiczny i drzewostan, ponieważ działki są na tyle duże, że umiejscowienie małego domku do wypoczynku nie wiązałoby się z żadnym usuwaniem istniejących tam drzew i krzewów. Każdemu z właścicieli zależy na zachowaniu pięknego otoczenia i na możliwości spędzania wolnego czasu w pięknych, ale również cywilizowanych warunkach, z wodą, toaletą i prądem.</p> <p>Kolejnym argumentem do zmian w projekcie miejscowego planu jest fakt, że dla działki nr 45/22, która również należy do kompleksu omawianych działek zostały wydane warunki zabudowy na budowy domku rekreacyjnego i kilka dni temu w związku z tym jej właściciel uzyskał zaświadczenie o braku sprzeciwu ze Starostwa Powiatowego w Olsztynie do budowy domu rekreacyjnego.</p> <p>Istotne w kwestii zmian w uchwalanym planie są też odległości bezpośrednio od jeziora Wadąg. Nasz kompleks działek w linii prostej znajduje się ponad 200 metrów od jeziora, natomiast działki znajdujące się dużo bliżej albo wręcz nad samym jeziorem mogą zostać zabudowane budynkami rekreacyjnymi a działki położone od naszych w odległości około 200 m zgodnie z planem będzie można zabudować budynkami jednorodzinnymi całorocznymi.</p> <p>Jako właściciele działek oznaczonych nr 45/18, 45/20, 45/23, 45/28, 45/36, 45/37 obr. Myki wnosimy o zmiany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania terenu z planowanego rolniczego bez możliwości zabudowy na teren rekreacyjny z możliwości zabudowy związanej z jej przeznaczeniem.</p> |  |  |  | <p>oznaczonym jako „Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej”. Stan prawny przytoczony powyżej nie daje możliwości uwzględnienia w projekcie planu miejscowego zagadnień ujętych w uwadze, gdyż wprowadzenie terenów zabudowy w projekcie planu miejscowego na terenach rolnych określonych w Studium UiKZP skutkowałoby niemożliwością uchwalenia planu, gdyż naruszałby on ustaleń studium, co jest niezgodne z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</p> |
|--|--|--|--|--|--|--|--|

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:**

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Myki, w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Wadąg.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Myki, w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Wadąg w sposób następujący:

| Lp. | Nazwa zadania  | Okres i źródła finansowania                 |
|-----|--|---|
| 1   | Budowa sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej. | Zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym. |
| 2   | Budowa dróg publicznych oznaczonych symbolami KD.            | Zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym. |

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr L/466/23

Rady Gminy Dywity

z dnia 30 czerwca 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**