

RADA GMINY DYWITY
ul. Olsztyńska 32
11-001 Dywity

UCHWAŁA NR XXXI/258/09

RADY GMINY DYWITY

z dnia 7.09.2009r.

W sprawie:

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO w obrębie geodezyjnym Dywity, dla terenu obejmującego obszar pomiędzy drogą powiatową Nr 1430 N Dywity - Różnowo, wzdłuż granic obrębu geodezyjnego Dywity – Różnowo, włączając od strony południowej drogę gminną o numerze ew. 300 obr. Dywity do zabudowań wsi Dywity przy ulicy Jana Pawła II.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; zm. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004r nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007, Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 20 ust. 1 oraz art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717; zm. 2004 nr 6, poz.41, nr 141, poz.1492; z 2005r nr 113, poz.954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 oraz Nr 220, poz. 1413)

R A D A G M I N Y D Y W I T Y
na wniosek Wójta Gminy Dywity
uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
Ustalenia podstawowe

§ 1

1. Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej w obrębie geodezyjnym Dywity z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dywity.
2. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zabudowy mieszkaniowej w obrębie geodezyjnym Dywity dla terenu obejmującego obszar pomiędzy drogą powiatową Nr 1430 N Dywity - Różnowo, wzdłuż granic obrębu geodezyjnego Dywity – Różnowo, włączając od strony południowej drogę gminną o numerze ew. 300 obr. Dywity do zabudowań wsi Dywity przy ulicy Jana Pawła II, w granicach opracowania oznaczonych na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały.
3. Integralną część niniejszej uchwały stanowią:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1000 obowiązujący w zakresie określonym w uchwale i na rysunku,
 - 2) załącznik nr 2 – rozpatrzenie uwag przez Radę Gminy wniesionych podczas wyłożenia planu,
 - 3) załącznik nr 3 – realizacja zadań należących do samorządu gminnego wynikających z uchwalenia mpzp.

§ 2

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – rozumie się przez to nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów,
- 2) **działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć szeroko pojęty wachlarz usług, wytwórczości, produkcji, handlu,
- 3) **elewacji prestiżowej** – oznacza to, że projekt i wykonanie wskazanej w planie elewacji winno posiadać wysokie walory architektoniczne i estetyczne,
- 4) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych do powierzchni działki budowlanej w m²,
- 5) **linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania** – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie jest inne niż na terenie sąsiednim,
- 6) **linii rozgraniczającej tereny o tym samym sposobie użytkowania** – należy przez to rozumieć obowiązującą linię podziałów wewnętrznych na tereny o jednorodnym przeznaczeniu, w tym przypadku podział dróg na różne klasy,
- 7) **karcie terenu** – należy przez to rozumieć zagregowany zapis ustaleń szczegółowych dotyczących określonego terenu wyróżnionego literowym symbolem,
- 8) **ładzie przestrzennym** - rozumie się przez to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne,
- 9) **modernizacji** – należy przez to rozumieć remont, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącego obiektu,
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – oznacza to linię zabudowy, której nie można przekroczyć, a która określa teren pod zabudowę wewnątrz działki budowlanej,
- 11) **obiekcie** - należy przez to rozumieć jednostkę gospodarczą lub zespół jednostek stanowiący całość zainwestowania i zagospodarowania jednej działki budowlanej,
- 12) **obowiązującej linii zabudowy** - oznacza to linię zabudowy na której musi być ustawiona ściana elewacji frontowej budynku; dopuszcza się przesunięcie przed linię zabudowy na odległość do 2,0 m schodów, ganku, zadarszenia, balkonu lub innych drobnych elementów elewacji budynku,
- 13) **ograniczeniu uciążliwości** – oznacza to, że zasięg uciążliwości dla środowiska będący skutkiem prowadzonej działalności gospodarczej musi być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
- 14) **powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną stanowią tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym ogrody, sady, zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne,
- 15) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 16) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć wszelkie miejsca dostępne powszechnie i nieodpłatnie, fizyczna przestrzeń, w której może znaleźć się każda jednostka społeczna. Przykładami przestrzeni publicznych są drogi i ulice, place miejskie czy różne stałe dostępne budowle i budynki stanowiące własność publiczną. Przestrzeniami publicznymi są też zwykle różne formy krajobrazu przyrodniczego stanowiące własność państwową lub gminną. W planie przestrzeni publicznej są wyznaczone tereny ogólnodostępne: zieleni publicznej (ZP) wraz z urządzeniami placu zabaw i małej architektury oraz pod drogi publiczne (KD) i ciągi pieszo jezdne (KDX),

- 17) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały,
- 18) **teren** – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem (literami lub literami i cyframi),
- 19) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zespół negatywnych bodźców (będących skutkiem określonej działalności), pogarszających warunki życia mieszkańców poprzez obniżenie standardów środowiska poniżej obowiązujących norm w przepisach odrębnych,
- 20) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub wbudowane lokale usługowe, służące funkcji usługowej w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, administracji publicznej, rzemiosła, z wyłączeniem obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów, handlu hurtowego, a także usług wymagających bazy pojazdów mechanicznych,
- 21) **zabudowie rezydencjonalnej** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową na dużych działkach od 1500 m² do 2200 m² dla rodziny jedno lub wielopokoleniowej, o niskim współczynniku zabudowy (0,2 – 0,5) oraz z dużym udziałem terenów biologicznie czynnych.

§ 3

1. Celem regulacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest:
 - 1) ustalenie przeznaczenia terenów pod określone funkcje,
 - 2) ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 4) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 5) ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenie linii zabudowy, gabarytów obiektów oraz wskaźników intensywności zabudowy,
 - 6) określenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - 7) określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - 8) ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 9) ustalenie sposobów tymczasowego zagospodarowania terenu,
 - 10) ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W granicach obszaru obowiązywania ustaleń planu nie występują:
 - 1) tereny górnicze,
 - 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
 - 3) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
 - 4) obiekty i tereny podlegające ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochronie dóbr kultury współczesnej.

§ 4

1. Ustala się funkcje terenu dla obszaru objętego planem:
 - 1) funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, oznaczona symbolem MN,
 - 2) funkcja mieszkaniowa wielorodzinna, oznaczona symbolem MW,
 - 3) funkcja usługowa, oznaczona symbolem U,
 - 4) teren stacji paliw, oznaczony symbolem SP,
 - 5) funkcja usługowo - mieszkaniowa jednorodzinna, oznaczona symbolem U/MN,
 - 6) funkcja usługowo - mieszkaniowa wielorodzinna, oznaczona symbolem U/MW,
 - 7) funkcja usługowa z dużym udziałem zieleni naturalnej, oznaczona symbolem U/Zn,

- 8) funkcje towarzyszące:
- a) komunikacja, oznaczona symbolem KD,
 - b) zieleń publiczna, oznaczona symbolem ZP,
 - c) teren pod przepompownię ścieków oznaczony na rysunku planu symbolem PS,

2. Część terenu pozostająca w dotychczasowym użytkowaniu:

- a) funkcja gospodarcza (wytwórczość, handel), oznaczona symbolem P i U/P,
- b) ujęcie wody i stacja uzdatniania wody, oznaczone symbolem IW,
- c) przepompownia gazu, oznaczona symbolem IG,
- d) funkcja zagrodowa (siedlisko rolnicze), oznaczona symbolem RM,
- e) teren lasu, oznaczony symbolem ZL,
- f) zieleń naturalna, oznaczona symbolem Zn,
- g) wody powierzchniowe śródlądowe (stawy, rowy melioracyjne), oznaczone symbolem WS.

§ 5

Ustala się obowiązek przeprowadzenia badań geologicznych gruntów organicznych w miejscach projektowanej lokalizacji obiektów kubaturowych, w celu określenia ich nośności i głębokości zalegania wód podziemnych, które będą miały wpływ na konstrukcje i zabezpieczenia realizowanych obiektów.

§ 6

1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenu objętego opracowaniem oparta jest o istniejącą drogę powiatową klasy zbiorczej (znajdującej się poza obszarem planu), od której początek biorą wydzielone ulice klasy dojazdowej oraz projektowane:

- 1) ulice klasy lokalnej wyznaczone do zbierania ruchu z ulic dojazdowych i wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL,
- 2) ulice klasy dojazdowej wyznaczone do zbierania ruchu z ulic wewnętrznych i pieszo - jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD,
- 3) ulice wewnętrzne, które stanowią ulice oznaczone na rysunku planu symbolem KDW,
- 4) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDX,
- 5) ciągi piesze, oznaczone na rysunku planu symbolem KX,

Ulice, o których mowa, oznaczone są na rysunku planu - załączniku graficznym nr 1.

2. Dla nowej zabudowy oraz tej podlegającej rozbudowie, przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania istniejących obiektów ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilościach nie mniejszych niż:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, nie licząc miejsca w garażu,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej min. 1,5 miejsce na jedno mieszkanie,
- 3) dla handlu - 1 miejsce na 10 m² powierzchni handlowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,
- 4) dla terenów przemysłowych 1 miejsce na 5 osób zatrudnionych oraz miejsca dla pojazdów własnych,
- 5) dla usług innych niż handel i produkcja - 1 miejsce na 20 m² pow. przeznaczonych na działalność gospodarczą.

3. Utrzymuje się uzgodnione z zarządcą drogi zbiorczej (KDZ) istniejące zjazdy z drogi powiatowej. Zjazdy wymagają dostosowania ich do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 7

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie:

- 1) istniejące tereny leśne i tereny zadrzewione,

- 2) naturalne i sztuczne oczka wodne, rowy i tereny podmokłe oznaczone na rysunku planu, z dopuszczeniem skanalizowania rowów, na które obowiązuje opracowanie projektu i uzgodnienie go z właściwym zarządem melioracji.

2. Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:

- 1) zabudowa mieszkaniowa, jej parametry, kształt dachów, linie zabudowy,
- 2) zabudowa wielorodzinna, jej parametry, kształt dachów, wskaźniki zabudowy,
- 3) sieć dróg lokalnych, dojazdowych, wewnętrznych oraz ciągów pieszych i pieszo - jezdnych.

§ 8

Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji naruszających równowagę przyrodniczą i naturalne walory terenu, w tym jego ukształtowanie, zakaz makroniwelacji, zasypywania oczek wodnych i terenów podmokłych,
- 2) ochrona i utrzymanie istniejących skupisk zadrzewień i zakrzewień oraz terenów leśnych,
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu,
- 4) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych,
- 5) zakaz budowy zakładów i obiektów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi i o szkodliwym wpływie na środowisko (wymagających opracowania raportu zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko Dz. U. z dnia 3 grudnia 2004 r.).

§ 9

1. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) utrzymanie proporcji zabudowy obiektów nowoprojektowanych lub przebudowywanych w skali zabudowy o niskiej intensywności z ograniczeniem wysokości zabudowy od 8,5 do 10,5 m npt. lub mieszkaniowej wielorodzinnej do 14,5 m npt.,
- 2) tworzenie terenów zielonych poprzez realizację zieleni przydomowej,
- 3) tworzenie zielonych ogrodów poprzez realizację zabudowy rezydencjonalnej na dużych działkach,
- 4) zakaz budowy obiektów wyższych niż 15,0 m npt..

§ 10

1. Ustala się, że obszar będzie wyposażony w systemy infrastruktury technicznej, które znajdować się będą w liniach rozgraniczających poszczególnych ulic poza pasem jezdni. Infrastruktura, o której mowa, dotyczy linii i urządzeń technicznych z nią związanych dla sieci:

- a) elektroenergetycznej przesyłowej i oświetleniowej,
- b) wodociągowej,
- c) kanalizacji sanitarnej docelowo dla całego terenu i kanalizacji deszczowej,
- d) gazowej,
- e) światłowodów i sieci telefonicznej.

2. Dla okresu przejściowego możliwa jest realizacja szamb lub innych dopuszczalnych prawem urządzeń unieszkodliwiania ścieków, które po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej zostaną zlikwidowane, a budynki podłączone do sieci.

3. Adaptuje się istniejące sieci infrastruktury technicznej znajdujące się w pasach drogowych i na terenach prywatnych, dopuszcza się ich modernizację.

4. Nowe linie elektrotechniczne niskiego i średniego napięcia oraz telefoniczne muszą być skablowane, wskazane jest skablowanie linii istniejących.
5. Dopuszcza się realizację nowych sieci infrastruktury technicznej na terenach prywatnych, pod warunkiem otrzymania zgody od poszczególnych właścicieli terenu oraz w pasach ulicznych, pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi.
6. Gromadzenie odpadów stałych (zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach i przyjętą polityką gminy w tym zakresie) w miejscach wyznaczonych w granicach własności lub użytkowania terenu, segregacja odpadów następować będzie w miejscu ich powstawania; odpady komunalne wywożone poprzez służby wyspecjalizowanych przedsiębiorstw do zakładu utylizacji odpadów; odpady inne wywożone we własnym zakresie na specjalistyczne składowiska.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

§ 11.

Ustalenia szczegółowe odniesione do każdego symbolu ujęte są w poszczególnych kartach terenu.

KARTA TERENU MN

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo-literowy): 1MN, 2MN, 3MN, 3.1 MN
2	Powierzchnia terenu: 22,89 ha
3	<p>Przeznaczenie, funkcja terenu</p> <p>1) Funkcja terenu:</p> <p>a) główna: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca, nisko-intensywna,</p> <p>b) towarzyszące: usługi i rzemiosło nieuciążliwe.</p> <p>Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust.19 niniejszej uchwały).</p> <p>3) Wykluczenia: stacje paliw, warsztaty samochodowe, hurtownie, przemysł lub wytwórczość uciążliwa.</p>
4	<p>Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego</p> <p>1) Obowiązują linie zabudowy jak zaznaczono na rysunku.</p> <p>2) Pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p>
5	<p>Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego</p> <p>1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p> <p>2) Ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 50%, w tym udział zieleni wysokiej min.20 % w stosunku do pow. biologicznie czynnej.</p>
6	<p>Zasada ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury</p> <p>1) Na terenie nie występują obiekty ani tereny objęte ochroną kulturową.</p>
7	<p>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych</p> <p>1) Elewacje budynków realizowane wzdłuż ulic w ramach zabudowy działek stanowić będą do mknięcie ulic stanowiących przestrzeń publiczną.</p> <p>2) Wymagana jest elewacja prestiżowa od strony ulicy.</p>
8	<p>Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji</p> <p>1) W ramach określonej funkcji mogą być realizowane:</p> <p>a) na jednej działce jeden budynek mieszkalny lub mieszkalny z dopuszczeniem powierzchni usługowej do 30% całkowitej powierzchni obiektu,</p> <p>b) budynki gospodarcze i garaże, podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media oraz mała architektura taka jak: pergole, altanki, baseny itp.</p> <p>2) Elewacje obiektów położonych wzdłuż ulic winny posiadać elewację prestiżową.</p> <p>3) Dla projektowanej zabudowy obowiązuje:</p> <p>a) wysokość budynku – od poziomu terenu do kalenicy 8,5-10,5 m,</p> <p>b) liczba kondygnacji naziemnych do II, w tym: parter + poddasze użytkowe,</p> <p>c) dopuszcza się realizację 1 kondygnacji podziemnej,</p> <p>d) poziom parteru budynku 0,3 do 0,9 m npt. (zgodnie z Prawem Budowlanym),</p> <p>e) dach ostry, min.dwuspadowy o nachyleniu 30° do 45°, dopuszcza się dach wielospadowy,</p> <p>f) maksymalna zabudowa obiektów – 30 % w stosunku do powierzchni działki,</p> <p>g) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze brązowym, czerwonym lub grafitowym,</p> <p>h) adaptuje się istniejącą zabudowę, dla modernizacji istniejącej zabudowy obowiązują ustalenia jak dla budynków nowych.</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi</p> <p>1) Bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają ulice dojazdowe lub wewnętrzne, jeżeli działka znajduje się przy dwóch ulicach, wjazd na działkę należy wykonać z ulicy niższej klasy.</p>

	<p>2) Pozostawia się istniejące zjazdy na tereny zabudowane z drogi - ulicy powiatowej.</p> <p>3) Parkingi w ilości zabezpieczającej potrzeby własne wynikające z funkcji mieszkaniowej oraz prowadzonej działalności gospodarczej, realizować na terenie własnej działki (zgodnie z § 6 ust. 2).</p>
10	<p>Szczegółowe zasady i warunki scalenia nieruchomości objętych planem miejscowym</p> <p>1) Ustala się podział terenu na niżej podanych warunkach:</p> <p>a) szerokość frontu działki wynoszący min. 23 m,</p> <p>b) powierzchnia działki nie mniejsza niż 700 m² (dla terenu 3.1 MN powierzchnia działki min. 600 m²) ,</p> <p>c) każda działka będzie miała zabezpieczony dostęp do ulicy lokalnej KDL, dojazdowej KDD, wewnętrznej KDW, pieszo – jezdnej KDX lub wyjątkowo (za zgodą zarządcy) ulicy KDZ,</p> <p>d) orientacyjny podział terenu na poszczególne działki pokazano na rysunku planu.</p> <p>2) Teren nie wymaga scalenia, dopuszcza się łączenie kilku działek w celu powiększenia terenu pod inwestycję (np. pod zabudowę wielorodzinną lub zespół domów mieszkalnych realizowanych przez jednego inwestora).</p>
11	<p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy</p> <p>1) Zakaz budowy w miejscach oznaczonych jako tereny podmokłe, skupiska drzew i krzewów, znajdujące się w obrębie terenów przeznaczonych pod funkcje usługową, mieszkaniową lub usługowo-mieszkalną.</p> <p>2) Szczególnie starannie realizować ogrodzenia od strony ulicy (elewacja prestiżowa).</p>
12	<p>Zasady obsługi inżynierskiej</p> <p>1) Docelowo wszystkie obiekty mieszkalne, winny posiadać podłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się tymczasowo odprowadzenie ścieków z nowej zabudowy do szczelnych bezodpływowych zbiorników lub innych dopuszczalnych prawem urządzeń lokalizowanych na działce budowlanej, które po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej zostaną zlikwidowane, a budynki podłączone do sieci.</p> <p>2) Ogrzewanie budynków – własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska; preferowane: energia słoneczna, gaz, energia elektryczna itp. Docelowo dopuszcza się możliwość wspólnej sieci ciepłowniczej.</p> <p>3) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.</p>
13	<p>Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę</p> <p>1) Ustala się 30 % stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości niezabudowanej.</p> <p>2) Ustala się 10% stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym.</p>

KARTA TERENU MR

1	Oznaczenie(symbol literowy): 4MR
2	Powierzchnia terenu: 6,11 ha
3	Przeznaczenie 1) Teren przeznaczony pod funkcję mieszkaniową, rezydencjonalną.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego 1) Zgodnie z przepisami odrębnymi.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa; 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej min. 70%.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej 1) Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości.

7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Nie występuje.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy 1) Duże budynki mieszkalne. 2) Dla projektowanej zabudowy obowiązują ustalenia: a) powierzchnia zabudowy mieszkalnej do 300m ² , b) w ramach zabudowy jeden budynek mieszkalny, dopuszcza się jeden budynek garażowy do 4 stanowisk, jeden budynek gospodarczy, ponadto podjazdy, infrastruktura techniczna dla doprowadzenia mediów do budynku, mała architektura itp., c) wysokość max. budynku mieszkalnego do III kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, d) dach wysoki kryty dachówką, nie zabrania się budowania wież i zielonych tarasów na dachu. 3) Współczynnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,5.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi 1) Dostęp z dróg publicznych lub wewnętrznych. 2) Miejsca postojowe dla samochodów w ilości zabezpieczającej potrzeby własne wynikające z funkcji realizować na terenie własnej działki.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalenia nieruchomości objętych planem miejscowym 1) Dopuszcza się podział terenu na działki przy zachowaniu zasady: a) każda działka ma bezpośredni dostęp do drogi, b) szerokość działki min. 35m. 2) Powierzchnia działki wydzielonej min. 1500 m ² . 3) Teren nie wymaga scalenia, dopuszcza się łączenie kilku działek w celu powiększenia terenu pod inwestycję.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy 1) Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i budowli wyższych niż 14,5 m.
12	Zasady obsługi inżynierskiej 1) Docelowo wszystkie obiekty winny posiadać podłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się tymczasowo odprowadzenie ścieków z nowej zabudowy do szczelnych bezodpływowych zbiorników lub innych dopuszczalnych prawem urządzeń lokalizowanych na działce budowlanej, które po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej zostaną zlikwidowane a budynki podłączone do sieci. 2) Ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska; preferowane: energia słoneczna, gaz, energia elektryczna itp. 3) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.
13	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę 1) Ustala się 30 % stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości.

KARTA TERENU U/MN

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo-literowy): 5 U/MN, 6 U/MN, 6.1 U/MN
2	Powierzchnia terenu: 5,66 ha

3	<p>Przeznaczenie, funkcja terenu</p> <p>1) Funkcja terenu : teren przeznaczony pod funkcję usługowo - mieszkaniową</p> <p>a) w ramach usług:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla terenu 5U/MN turystyka, usługi nieuciążliwe, takie jak handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, wytwórczość oraz biura i inne analogiczne do w/w; - dla terenu 6U/MN, 6.1U/MN handel detaliczny, rzemiosło, wytwórczość; <p>b) mieszkanie związane z funkcją główną max. dla dwóch gospodarstw domowych.</p> <p>2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust.19 niniejszej uchwały).</p> <p>3) Wykluczenia: przemysł, wytwórczość uciążliwa, handel o powierzchni większej niż 200 m², stacje paliw.</p>
4	<p>Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego</p> <p>1) Ustala się linię zabudowy dla obiektu głównego, pozostałe obiekty w ustalonej linii zabudowy lub w głębi działki z zachowaniem przepisów szczególnych.</p>
5	<p>Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego</p> <p>1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p> <p>2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 20%; w tym udział zieleni wysokiej min. 30 % w stosunku do pow. biologicznie czynnej działki.</p>
6	<p>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesne</p> <p>1) Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości. Na terenie 6.1U/MN znajduje się stanowisko archeologiczne AZP 23-61/8.</p>
7	<p>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych</p> <p>1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje. Elewacje obiektów realizowane wzdłuż ulic stanowią będą domknięcie przestrzeni publicznej.</p>
8	<p>Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy</p> <p>Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:</p> <p>1) Projektowana zabudowa w postaci budynku usługowego z mieszkaniem lub oddzielnie usługowego i mieszkalnego. Obowiązujące ustalenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla terenu oznaczonego symbolem 5U/MN: <ul style="list-style-type: none"> a) wysokość max. do III kondygnacji, łącznie z poddaszem, wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 14,0 m, - dla terenu oznaczonego symbolem 6U/MN, 6.1U/MN: <ul style="list-style-type: none"> a) wysokość max. do II kondygnacji, łącznie z poddaszem, b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 10,5 m, <p>- ponadto dla terenów U/MN obowiązuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) dopuszcza się kondygnację podziemną, b) poziom posadzki parteru (0,00) 0,3÷1,2 m npt., c) dach o nachyleniu 30° do 45° dwu- lub wielospadowy, d) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, z wyjątkiem pokrycia w kolorze niebieskim i jasnozielonym. <p>2) W ramach zabudowy gospodarczej obowiązuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) budynki gospodarcze niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej lokalizować na działce zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, b) wysokość 1 kondygnacja, max. do 10,5m npt., pokrycie dachu identyczne jak na budynku głównym. <p>3) Łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie terenu do 60 % ogólnej powierzchni działki.</p>

9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi</p> <p>1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy dojazdowej lub wewnętrznej.</p> <p>2) Parkingi w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji i prowadzonej działalności gospodarczej (zgodnie z §6 pkt 2) realizować na terenie własnej działki.</p>
10	<p>Szczegółowe zasady i warunki scalenia nieruchomości objętych planem miejscowym</p> <p>Dopuszcza się łączenie kilku działek dla jednego użytkownika lub ich podział przy zachowaniu zasady:</p> <p>a) każda działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi,</p> <p>b) powierzchnia wydzielonej działki musi zabezpieczać potrzeby terenowe zgodnie z pkt. 5 ppkt. 2, pkt. 9 ppkt. 2.</p> <p>2) Teren nie wymaga scalenia, dopuszcza się łączenie kilku działek w celu powiększenia terenu pod inwestycję.</p>
11	<p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy</p> <p>1) Zakaz budowy w miejscach oznaczonych jako skupiska drzew i krzewów. Tereny podmokłe dopuszczone do zabudowy po uprzednim pozytywnym orzeczeniu geologa.</p> <p>2) Szczególnie starannie realizować ogrodzenia od strony ulicy (elewacja prestiżowa).</p>
12	<p>Zasady obsługi inżynierskiej</p> <p>1) Wszystkie obiekty winny posiadać podłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej. Dla terenu 6U/MN dopuszcza się możliwość korzystania z własnych ujęć wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych.</p> <p>2) Ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska; preferowane: energia słoneczna, gaz, energia elektryczna itp.</p> <p>3) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.</p>
13	<p>Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę</p> <p>1) Ustala się 30 % stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości.</p>

KARTA TERENU U/MW

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo-literowy): 7 U/MW
2	Powierzchnia terenu: 0,88 ha
3	<p>Przeznaczenie, funkcja terenu</p> <p>1) Funkcja terenu : teren przeznaczony pod funkcję usługowo - mieszkaniową</p> <p>a) w ramach usług: hotel, sklepy,</p> <p>b) zabudowa wielorodzinna.</p> <p>2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust.19 niniejszej uchwały).</p> <p>3) Wykluczenia: handel o powierzchni większej niż 400 m².</p>
4	<p>Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego</p> <p>1) Ustala się linię zabudowy dla obiektu głównego, pozostałe obiekty w ustalonej linii zabudowy lub w głębi działki z zachowaniem przepisów odrębnych.</p>
5	<p>Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego</p> <p>1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p> <p>2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 20%.</p>
6	<p>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p> <p>1) Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości.</p>
7	<p>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych</p> <p>1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje. Elewacje obiektów realizowane wzdłuż ulic stanowią będą domknięcie przestrzeni publicznej.</p>

8	<p>Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy</p> <p>Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:</p> <p>1) Projektowana zabudowa w postaci budynku hotelowego, sklepu wielokondygnacyjnego lub sklepu w parterze i z mieszkaniami na wyższej kondygnacji, usługowego z mieszkaniem lub oddzielnie usługowego i mieszkalnego. Obowiązujące ustalenia:</p> <p>wysokość do III kondygnacji, łącznie z poddaszem, dopuszcza się kondygnację podziemną,</p> <p>wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 14,0 npt., poziom posadzki parteru (0,00) 0,3÷1,2 m npt., dach o nachyleniu 30° do 45° dwu lub wielospadowy, dopuszcza się dach płaski,</p> <p>e) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, z wyjątkiem pokrycia w kolorze niebieskim i jasnozielonym, dla dachu płaskiego rodzaju pokrycia nie ustala się.</p> <p>2) W ramach zabudowy gospodarczej obowiązuje:</p> <p>a) budynki gospodarcze niezbędne do prowadzenia działalności i garaże lokalizować na działce zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, b) wysokość 1 kondygnacja, max do 10,5 m. npt., pokrycie dachu identyczne jak na budynku głównym.</p> <p>3) Łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie terenu do 60 % ogólnej powierzchni działki.</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi</p> <p>1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy dojazdowej.</p> <p>2) Parkingi w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji i prowadzonej działalności gospodarczej (zgodnie z §6 pkt 2) realizować na terenie własnej działki.</p>
10	<p>Szczegółowe zasady i warunki scalenia nieruchomości objętych planem miejscowym</p> <p>1) Zakaz wtórnych podziałów działek, podział dopuszcza się jedynie dla zwiększenia powierzchni działek pozostałych. Dopuszcza się łączenie kilku działek dla jednego użytkownika.</p> <p>2) Teren nie wymaga scalenia, dopuszcza się łączenie kilku działek w celu powiększenia terenu pod inwestycję.</p>
11	<p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy</p> <p>1) Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p>
12	<p>Zasady obsługi inżynierskiej</p> <p>1) Wszystkie obiekty winny posiadać podłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej.</p> <p>2) Ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska; preferowane: energia słoneczna, gaz, energia elektryczna itp.</p> <p>3) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.</p>
13	<p>Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę</p> <p>1) Ustala się 30 % stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości.</p>

KARTA TERENU MW

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo-literowy): 8MW
2	Powierzchnia terenu: 5,9 ha

3	<p>Przeznaczenie, funkcja terenu</p> <p>1) Funkcja terenu:</p> <p>a) główna: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,</p> <p>b) towarzyszące: usługi nieuciążliwe, takie jak handel detaliczny, biura i inne analogiczne.</p> <p>2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust.19 niniejszej uchwały).</p> <p>3) Wykluczenia: stacje paliw, warsztaty samochodowe, hurtownie, przemysł lub wytwórczość uciążliwa.</p>
4	<p>Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego</p> <p>1) Obowiązuje dla budynku mieszkalnego nieprzekraczalna linia zabudowy jak zaznaczono na rysunku.</p> <p>2) Pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p>
5	<p>Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego</p> <p>1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p> <p>2) Ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 30%, w tym udział zieleni wysokiej min. 10 % w stosunku do pow. biologicznie czynnej.</p>
6	<p>Zasada ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury</p> <p>1) Na terenie nie występują obiekty ani tereny objęte ochroną kulturową.</p>
7	<p>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych</p> <p>1) Elewacje budynków realizowane wzdłuż ulic w ramach zabudowy mieszkaniowej stanowiąc będą domknięcie przestrzeni publicznej.</p>
8	<p>Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji.</p> <p>Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy</p> <p>1) W ramach określonej funkcji mogą być realizowane:</p> <p>a) budynki mieszkalne wielorodzinne,</p> <p>b) podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media oraz mała architektura, drogi wewnętrzne, parkingi, ścieżki piesze i rowerowe, place zabaw,</p> <p>c) wykorzystanie stawów wodnych i terenów podmokłych w ramach powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>2) Dla projektowanej zabudowy obowiązuje:</p> <p>a) budynki mieszkalne do IV kondygnacji, łącznie z poddaszem użytkowym,</p> <p>b) wskazane garaże w kondygnacji podziemnej,</p> <p>c) wysokość budynku – od poziomu terenu do kalenicy 13 - 14,5 m,</p> <p>d) wskazana realizacja garażu w kondygnacji podziemnej,</p> <p>e) poziom posadowienia parteru budynku 0,6 – 1,2 m npt. (mierzony zgodnie z przepisami odrębnymi),</p> <p>f) dach ostry dwu- lub wielospadowy o nachyleniu 30° do 45°, w dachu okna dachowe i / lub wystawki z dachem dwuspadowym o kalenicy ustawionej prostopadle do kalenicy głównej dachu,</p> <p>g) ustawienia kalenicy dachu nie ustala się,</p> <p>h) zabudowa obiektów kubaturowych max. - 50% powierzchni działki,</p> <p>i) wskaźnik intensywności zabudowy 1 – 2,</p> <p>j) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze brązowym, czerwonym lub grafitowym z warunkiem, że dach będzie jednorodny w materiale i kolorystyce.</p> <p>3) Dopuszcza się realizację ogrodzeń lub żywopłotów wygradzającej teren zabudowy mieszkaniowej o wysokości nie wyższej niż 1,5 m npt.</p> <p>4) Udział powierzchni biologicznie czynnej jak w punkcie 5.2.</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi</p> <p>1) Bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają ulice klasy lokalnej, dojazdowe lub wewnętrzne, jeżeli działka znajduje się przy dwóch ulicach - wjazd na działkę należy wykonać z ulicy niższej klasy.</p> <p>2) Parkingi w ilości zabezpieczającej potrzeby własne (zgodnie z §6 pkt. 2).</p>
10	<p>Szczegółowe zasady i warunki scalenia nieruchomości objętych planem miejscowym</p> <p>1) Podział terenu możliwy jest po realizacji zabudowy.</p>

	2) Teren nie wymaga scalenia, dopuszcza się łączenie kilku działek w celu powiększenia terenu pod inwestycję (np. pod zabudowę wielorodzinną lub zespół domów mieszkalnych realizowanych przez jednego inwestora).
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy 1) Zakaz zasypywania oczek wodnych.
12	Zasady obsługi inżynierskiej 1) Wszystkie obiekty mieszkalne winny posiadać podłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej. 2) Ogrzewanie budynków indywidualne dla pojedynczego budynku lub dla zespołów budynków własne, preferowane: energia słoneczna, gaz, energia elektryczna itp. 3) Gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
13	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę 1) Ustala się 30 % stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości.

KARTA TERENU U

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo-literowy): 9U, 9.1U, 9.2 U
2	Powierzchnia terenu: 0,85 ha
3	Przeznaczenie, funkcja terenu 1) Funkcja terenu : teren przeznaczony pod funkcję usługową; a) w ramach usług: - na terenie 9 U - hotel, gastronomia, handel detaliczny, biura; - na terenie 9.1 U – handel i usługi związane z działalnością rolniczą; - na terenie 9.2 U – handel, gastronomia, sale wykładowe i konferencyjne, działalność rekreacyjna (lodowisko, boisko itp.). 2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust.17 niniejszej uchwały). 3) Wykluczenia: przemysł i wytwórczość uciążliwa, handel o powierzchni większej niż 400 m ² , stacje paliw, stacje naprawy samochodów.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego 1) Ustala się linię zabudowy dla obiektu głównego, pozostałe obiekty w ustalonej linii zabudowy lub w głębi działki z zachowaniem przepisów szczególnych; 2) Ustala się obowiązkowo realizację akcentu architektonicznego na narożnikowej, zachodnio- południowej elewacji budynku.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki: dla terenu 9.2U min. 70%, dla terenu 9U min.20%, w tym udział zieleni wysokiej min. 30 %.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej 1) Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych 1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje. Elewacje obiektów realizowane wzdłuż ulic stanowią domknięcie przestrzeni publicznej.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji: 1) Na terenie oznaczonym symbolem 9U obiekt powi-

	<p>nien stanowić wyróżniający się akcent architektoniczny oraz posiadać min. dwie pierzeje prestiżowe (od strony ulic).</p> <p>2) Na terenie oznaczonym symbolem 9U obiekt powinien posiadać elewacje prestiżowe wzdłuż ulic.</p> <p>3) Dla projektowanej zabudowy oznaczonej symbolem U ustala się budowę budynku usługowego i budynków pomocniczych (gospodarczych), wykorzystanie na terenie 9U istniejących zadrzewień i wód powierzchniowych do urządzenia terenów rekreacyjnych służących gościom hotelowym. Obowiązujące ustalenia dla zabudowy głównej:</p> <p>a) Wysokość zabudowy max. dla 9.2U do IV kondygnacji łącznie z poddaszem, dla terenu 9U do II kondygnacji łącznie z poddaszem,</p> <p>b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – dla 9.2U - max 14,0 m, dla 9U, 9.1U do 10,5m,</p> <p>c) dopuszcza się kondygnację podziemną,</p> <p>d) poziomu posadzki parteru nie ustala się,</p> <p>e) dach o nachyleniu 30° do 45° minimum dwuspadowy; dopuszcza się dach płaski np. z tarasem widokowym lub kawiarnią na tarasie,</p> <p>f) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, z wyjątkiem pokrycia w kolorze niebieskim i jasnozielonym, dla dachu płaskiego pokrycia nie ustala się.</p> <p>4) W ramach zabudowy pomocniczej obowiązuje:</p> <p>a) budynki niezbędne do działalności gospodarczej lokalizować na tyłach obiektu,</p> <p>b) wysokość 1 kondygnacja - max. do 8,5 m. npt.,</p> <p>c) pokrycie dachu identyczne jak na budynku głównym, nachylenia połaci dachowej - nie ustala się.</p> <p>5) Łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie terenu dla terenu 7U do 15%, dla terenu 8U do 60 % ogólnej powierzchni działki.</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi</p> <p>1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy lokalnej.</p> <p>2) Parkingi w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji i prowadzonej działalności gospodarczej (zgodnie z §6 pkt 2) realizować na terenie własnej działki.</p>
10	<p>Szczegółowe zasady i warunki scalenia nieruchomości objętych planem miejscowym</p> <p>1) Teren dla jednego użytkownika. Dopuszcza się podział terenu po realizacji obiektów. Każda działka musi mieć zapewniony dojazd do drogi, powierzchnię zabudowy, powierzchnie biologicznie czynną oraz miejsca pod parkingi zgodnie z ustaleniami planu.</p> <p>2) Teren nie wymaga scalenia, dopuszcza się łączenie kilku działek w celu powiększenia terenu pod inwestycję.</p>
11	<p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy</p> <p>1) Zakaz budowy w miejscach oznaczonych jako skupiska drzew i krzewów.</p> <p>2) Szczególnie starannie realizować ogrodzenia od strony ulicy (elewacja prestiżowa).</p>
12	<p>Zasady obsługi inżynierskiej</p> <p>1) Wszystkie objekty winny posiadać podłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej.</p> <p>2) Ogrzewanie budynków własne wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska, preferowane: energia słoneczna, gaz, energia elektryczna itp.</p>

	3) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.
13	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę 1) Ustala się 30 % stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości.

KARTA TERENU U/Zn

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo-literowy): 10U/Zn
2	Powierzchnia terenu: 2,56 ha
3	Przeznaczenie, funkcja terenu 1) Funkcja terenu : teren przeznaczony pod funkcję usługową; a) w ramach usług: - na terenie U/Zn - hotel, gastronomia, sale wykładowe i konferencyjne. 2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust.17 niniejszej uchwały). 3) Wykluczenia: przemysł i wytwórczość uciążliwa, handel o powierzchni większej niż 400 m ² , stacje paliw, stacje naprawy samochodów.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego 1) Ustala się linię zabudowy dla obiektu głównego, pozostałe obiekty w ustalonej linii zabudowy lub w głębi działki z zachowaniem przepisów szczególnych. 2) Ustala się obowiązkowo realizację akcentu architektonicznego na narożnikowej, zachodnio- południowej elewacji budynku.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 2) Pozostawić zieleń naturalną poza terenem wyznaczonym pod zabudowę oraz niezbędne podjazdy i parkingi. Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki dla terenu 7U min. 70%, dla terenu 8U min.20%, w tym udział zieleni wysokiej min. 30 %.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej 1) Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych 1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje. Elewacje obiektów realizowane wzdłuż ulic stanowią domknięcie przestrzeni publicznej.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji: Obiekt powinien stanowić wyróżniający się akcent architektoniczny. Obiekt powinien posiadać elewację prestiżową wzdłuż ulic. 3. Dla projektowanej zabudowy ustala się budowę budynku usługowego i budynków pomocniczych (gospodarczych), wykorzystanie istniejących zadrzewień i wód powierzchniowych do urządzenia terenów rekreacyjnych służących gościom hotelowym. Obowiązujące ustalenia: a) wysokość max.. IV kondygnacje łącznie z poddaszem, b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 14,0 m, c) dopuszcza się kondygnację podziemną, d) poziomu posadzki parteru nie ustala się, e) dach o nachyleniu 30° do 45° minimum dwuspadowy; dopuszcza się dach płaski np. z tarasem widokowym lub kawiarnią na tarasie,

	<p>f) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, z wyjątkiem pokrycia w kolorze niebieskim i jasnozielonym, dla dachu płaskiego pokrycia nie ustala się.</p> <p>4. W ramach zabudowy pomocniczej obowiązują:</p> <p>a) budynki niezbędne do działalności gospodarczej lokalizować na tyłach obiektu,</p> <p>b) wysokość 1 kondygnacja - max. do 8,5 m. npt.,</p> <p>c) pokrycie dachu identyczne jak na budynku głównym, nachylenia połaci dachowej - nie ustala się.</p> <p>5. Łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie terenu do 15%,</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi</p> <p>3) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy lokalnej.</p> <p>4) Parkingi w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji i prowadzonej działalności gospodarczej (zgodnie z §6 pkt 2) realizować na terenie własnej działki.</p>
10	<p>Szczegółowe zasady i warunki scalenia nieruchomości objętych planem miejscowym</p> <p>1) Teren dla jednego użytkownika. Dopuszcza się podział terenu po realizacji obiektów. Każda działka musi mieć zapewniony dojazd do drogi, powierzchnię zabudowy, powierzchnie biologicznie czynną oraz miejsca pod parkingi zgodnie z ustaleniami planu.</p> <p>2) Teren nie wymaga scalenia, dopuszcza się łączenie kilku działek w celu powiększenia terenu pod inwestycję.</p>
11	<p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy</p> <p>1) Zakaz budowy w miejscach oznaczonych jako skupiska drzew i krzewów.</p> <p>2) Szczególnie starannie realizować ogrodzenia od strony ulicy (elewacja prestiżowa).</p>
12	<p>Zasady obsługi inżynierskiej</p> <p>1) Wszystkie obiekty winny posiadać podłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej.</p> <p>2) Ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska; preferowane: energia słoneczna, gaz, energia elektryczna itp.</p> <p>3) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.</p>
13	<p>Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę</p> <p>1) Ustala się 30 % stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości.</p>

KARTA TERENU RM

1	Oznaczenie (symbol literowy): 11RM
2	Powierzchnia terenu: 3,1 ha
3	<p>Przeznaczenie, funkcja</p> <p>1) Siedlisko rolnicze związane z produkcją i obsługą gospodarki rolnej.</p> <p>2) Dopuszcza się prowadzenie usług agroturystycznych.</p> <p>3) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust.17 niniejszej uchwały).</p>
4	<p>Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego</p> <p>1) Ustala się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>2) Pozostałe zasady zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p>
5	<p>Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego</p> <p>1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p> <p>2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 30%.</p>
6	<p>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p> <p>1) Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości.</p>

7	<p>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych</p> <p>1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.</p>
8	<p>Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy</p> <p>W ramach funkcji podstawowej adaptacja istniejącej zabudowy mieszkalnej i gospodarczej jej remont i modernizacja oraz rozbiórka. Dopuszcza się budowę nowych obiektów, mieszkalnego, gospodarczych oraz obiektu dla prowadzenia funkcji agroturystycznej.</p> <p>1) Podstawowe parametry zabudowy dla nowych obiektów mieszkalnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) wysokość budynku – od poziomu terenu do kalenicy 8,5 -10,5 m, b) liczba kondygnacji naziemnych II: parter + poddasze użytkowe, dopuszcza się 1 kond. podziemną, c) poziom posadowienia parteru budynku 0,3 do 0,9 m npt., d) dach min. dwuspadowy o nachyleniu 30° do 45°, dopuszcza się dach wielospadowy, e) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze brązowym, czerwonym lub grafitowym. <p>2) Dla nowych obiektów gospodarczych ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) budynek realizować w głębi działki, budynki z materiałów takich jak budynek mieszkalny oraz pokrycie dachu identyczne jak na budynku mieszkalnym. <p>3) Dla istniejących obiektów wymagających modernizacji ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) możliwość modernizacji istniejących obiektów. <p>4) Łączna powierzchnia zabudowy w obrębie terenu do 50 % ogólnej powierzchni działki wydzielonej pod siedlisko.</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi</p> <p>1) Dostęp do terenu z dróg istniejących.</p> <p>2) Miejsca postojowe dla samochodów w ilości zabezpieczającej potrzeby własne wynikające z funkcji realizować na terenie własnej działki.</p>
10	<p>Szczegółowe zasady i warunki scalenia nieruchomości objętych planem miejscowym</p> <p>1) Dopuszcza się podział terenu na działki przy zachowaniu zasady:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) każda działka ma bezpośredni dostęp do drogi, b) szerokość działki min. 25m, c) powierzchnia działki wydzielonej min. 1000 m². <p>2) Teren nie wymaga scalenia, dopuszcza się łączenie kilku działek w celu powiększenia terenu pod inwestycję.</p>
11	<p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy</p> <p>1) Szczególnie starannie realizować ogrodzenie terenu.</p>
12	<p>Zasady obsługi inżynierskiej</p> <p>1) Docelowo wszystkie obiekty winny posiadać podłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się tymczasowo odprowadzenie ścieków z nowej zabudowy do szczelnych bezodpływowych zbiorników lub innych dopuszczalnych prawem urządzeń lokalizowanych na działce budowlanej, które po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej zostaną zlikwidowane, a budynki podłączone do sieci.</p> <p>2) Ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska; preferowane: energia słoneczna, gaz, energia elektryczna itp. Docelowo dopuszcza się możliwość wspólnej sieci ciepłowniczej.</p> <p>3) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.</p>

13	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę 1) Funkcja terenu nie zmieniona planem. Wartość terenu nie wzrosła przez opracowanie planu.
----	---

KARTA TERENU P

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo-literowy): 12P
2	Powierzchnia terenu: 0,87 ha
3	Przeznaczenie, funkcja terenu 1) Funkcja terenu: teren przeznaczony pod funkcję gospodarczą, w tym wytwórczość, produkcja, magazyny, składy, oraz administracja z nimi związana. 2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust.17 niniejszej uchwały). 3) Wykluczenia: zakaz budowy zakładów i obiektów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi i szkodliwym wpływie na środowisko (wymagających opracowania raportu zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko Dz. U. z dn. 3 grudnia 2004 r.).
4	Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego Linia zabudowy zgodnie z przepisami prawa.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki 20%.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej 1) Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych 1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji: 1) Dla projektowanej zabudowy obowiązują ustalenia: a) wysokość maks. II kondygnacje łącznie z poddaszem, b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu - max 14,0 m, c) dopuszcza się kondygnację podziemną, d) poziom posadzki parteru nie ustala się, e) dach o nachyleniu 20° do 40° minimum dwuspadowy; dopuszcza się dach płaski, f) pokrycie dachu – dla dachów wysokich - dachówką lub materiałem dachówko-podobnym, z wyjątkiem pokrycia w kolorze niebieskim i jasnozielonym; dla dachów płaskich pokrycia nie ustala się.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi 1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy publicznej; 2) Parkingi w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji i prowadzonej działalności gospodarczej (zgodnie z §6 pkt 2) realizować na terenie własnej działki.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalenia nieruchomości objętych planem miejscowym Teren dla jednego użytkownika. 1) Teren nie wymaga scalenia, dopuszcza się łączenie kilku działek w celu powiększenia terenu pod inwestycję.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz

	<p>zabudowy</p> <p>1) Szczególnie starannie realizować ogrodzenia od strony ulicy (elewacja prestiżowa).</p>
12	<p>Zasady obsługi inżynierskiej</p> <p>1) Wszystkie obiekty według potrzeb winny posiadać podłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej.</p> <p>2) Ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska; preferowane: energia słoneczna, gaz, energia elektryczna itp.</p> <p>3) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.</p>
13	<p>Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę</p> <p>1) Ustala się 30 % stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości.</p>

KARTA TERENU U/P

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo-literowy): 13 U/P
2	Powierzchnia terenu: 2,03 ha
3	<p>Przeznaczenie, funkcja terenu</p> <p>1) Funkcja terenu: teren przeznaczony pod funkcję gospodarczą, w tym wytwórczość, handel, produkcja, magazyny, składy, oraz administracja z nimi związana;</p> <p>2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust.17 niniejszej uchwały).</p> <p>3) Wykluczenia: zakaz budowy zakładów i obiektów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi i szkodliwym wpływie na środowisko (wymagających opracowania raportu zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko Dz. U. z dn. 3 grudnia 2004 r.).</p>
4	<p>Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego</p> <p>1) Linia zabudowy zgodnie z przepisami prawa.</p>
5	<p>Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego</p> <p>1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p> <p>2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki 20%.</p>
6	<p>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p> <p>1) Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości.</p>
7	<p>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych</p> <p>W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.</p>

8	<p>Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy</p> <p>Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:</p> <p>1) Dla projektowanej zabudowy obowiązują ustalenia:</p> <p>a) wysokość max. II kondygnacje łącznie z poddaszem, dopuszcza się kondygnację podziemną,</p> <p>b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu - max. 14,0 m,</p> <p>c) poziomu posadzki parteru nie ustala się,</p> <p>d) dach o nachyleniu 20° do 40° minimum dwuspadowy; dopuszcza się dach płaski,</p> <p>e) pokrycie dachu: dla dachów wysokich - dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, z wyjątkiem pokrycia w kolorze niebieskim i jasnozielonym; dla dachów płaskich pokrycia nie ustala się.</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi</p> <p>1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy lokalnej;</p> <p>2) Parkingi w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji i prowadzonej działalności gospodarczej (zgodnie z §6 pkt 2) realizować na terenie własnej działki.</p>
10	<p>Szczegółowe zasady i warunki scalenia nieruchomości objętych planem miejscowym</p> <p>1) Dopuszcza się podział terenu pod warunkiem:</p> <p>a) każda działka musi mieć zapewniony dojazd do drogi,</p> <p>b) pow. zabudowy, pow. biologicznie czynna oraz miejsca pod parkingi - zgodnie z ustaleniami planu.</p> <p>2) Teren nie wymaga scalenia, dopuszcza się łączenie kilku działek w celu powiększenia terenu pod inwestycję (np. pod zabudowę wielorodzinną lub zespół domów mieszkalnych realizowanych przez jednego inwestora).</p>
11	<p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy</p> <p>1) Szczególnie starannie realizować ogrodzenia od strony ulicy (elewacja prestiżowa).</p>
12	<p>Zasady obsługi inżynierskiej</p> <p>1) Wszystkie obiekty według potrzeb winny posiadać podłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej.</p> <p>2) Ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska; preferowane: energia słoneczna, gaz, energia elektryczna itp.</p> <p>3) Gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.</p>
13	<p>Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę</p> <p>1) Ustala się 30 % stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości.</p>

KARTA TERENU ZP

1	Oznaczenie (symbol literowo-cyfrowy): 14ZP
2	Powierzchnia terenu: 1,99 ha
3	Przeznaczenie, funkcja
	1) Funkcja terenu:

	<p>główna: park,</p> <p>towarzysząca: gastronomia, usługi handlowe związane z rekreacją.</p>
4	<p>Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego</p> <p>1) Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p>
5	<p>Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego</p> <p>1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p> <p>2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 70%, w tym udział zieleni wysokiej min.30 % w stosunku do pow. biologicznie czynnej działki.</p>
6	<p>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesne</p> <p>1) Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości.</p>
7	<p>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych</p> <p>1) Przestrzeń publiczna dla odpoczynku i rekreacji.</p>
8	<p>Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy</p> <p>Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:</p> <p>1) Zagospodarowanie parku, w tym: zieleń w postaci trawników oraz nasadzeń roślin jedno rocznych i wieloletnich, krzewów i drzew ozdobnych, urządzenie placu zabaw, urządzenia sportowe, rekreacyjne i małej architektury, wytyczenie alejek i placu centralnego dla spotkań dzieci, młodzieży i dorosłych.</p> <p>2) Dopuszcza się budowę obiektów gastronomicznych takich jak: bar kawowy, lodziarnie itp. Dla dopuszczonej zabudowy obowiązują:</p> <p>a) wysokość 1 kondygnacja, okap lub gzyms 4,0 – 4,5 m npt. (zgodnie z Prawem Budowlanym),</p> <p>b) poziom posadzki parteru (± 0.00) 0,3 m npt.,</p> <p>c) rodzaju dachu nie określa się,</p> <p>3) Łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie terenu do 10 % ogólnej powierzchni terenu.</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi</p> <p>1) Bezpośredni dostęp do terenu z drogi publicznej KDL.</p>
10	<p>Szczegółowe zasady i warunki scalenia nieruchomości objętych planem miejscowym</p> <p>Nie dotyczy.</p>
11	<p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy</p> <p>1) Ustala się zakaz realizacji zabudowy gospodarczej i mieszkaniowej.</p>
12	<p>Zasady obsługi inżynierskiej</p> <p>1) Wszystkie obiekty usługowe winny posiadać podłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej.</p> <p>2) Ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące gaz, energię elektryczną.</p> <p>3) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.</p>
13	<p>Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę</p>

1) Teren gminy.

KARTA TERENU ZL

1	Oznaczenie (symbol literowo-cyfrowy): 15ZL
2	Powierzchnia terenu: 0,45 ha
3	Przeznaczenie, funkcja 1) Funkcja terenu: istniejące lasy.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego 1) Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej 1) Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Nie dotyczy.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy Nie dotyczy.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi 1) Bezpośredni dostęp do terenu z drogi publicznej KDL lub KDD.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalenia nieruchomości objętych planem miejscowym Nie dotyczy.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy 1) Ustala się zakaz realizacji zabudowy gospodarczej i mieszkaniowej.
12	Zasady obsługi inżynierskie: Teren nie wymaga obsługi w sieci infrastruktury technicznej.
13	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę Nie dotyczy.

KARTA TERENU IW

1	Oznaczenie (symbol literowy): 16 IW, 17 IW
2	Powierzchnia terenu: 0,41 ha
3	Przeznaczenie, funkcja 1) Urządzenia techniczne pozyskania wody pitnej: a) Teren oznaczony symbolem 15IW – ujęcie wody, b) Teren oznaczony symbolem 16IW – stacja uzdatniania wody.

4	Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego Nie ustala się.
5	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych 1) Teren przeznaczony do przejęcia przez Urząd Gminy w celu zapewnienia właściwej gospodarki wodnej (ujęcia wody).
6	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy 1) Pozyskanie wody pitnej, w tym ujęcia wody oraz stacja uzdatniania wody wraz z bezpośrednią strefą ochrony, realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi dot. urządzeń technicznych.
7	Dostępność komunikacyjna, parkingi 1) Dostęp do terenu z ulicy lokalnej i dojazdowej.
8	Szczegółowe zasady i warunki scalenia nieruchomości objętych planem miejscowym Nie dotyczy.
9	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy 1) Teren przeznaczony do przejęcia przez Urząd Gminy w celu zapewnienia właściwej gospodarki wodnej (ujęcia wody).
10	Zasady obsługi inżynierskiej 1) Doprowadzenie sieci wodociągowych i energetycznych .
11	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę Nie ustala się.

KARTA TERENU IG

1	Oznaczenie (symbol literowy) : 18 IG
2	Powierzchnia terenu: 0,06 ha
3	Przeznaczenie, funkcja 1) Teren urządzeń technicznych gazowniczych.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego 1) Zgodnie z obowiązującymi zasadami.
5	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Nie dotyczy.
6	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy 1) Stacja redukcyjna gazu.
7	Dostępność komunikacyjna, parkingi 1) Dostęp do terenu z ulicy dojazdowej.
8	Szczegółowe zasady i warunki scalenia nieruchomości objętych planem miejscowym Nie dotyczy.
9	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy Nie ustala się.
10	Zasady obsługi inżynierskiej 1) Doprowadzenie i przesył gazu.
11	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę Nie ustala się.

KARTA TERENU PS

1	Oznaczenie (symbol literowy) : 19PS
2	Powierzchnia terenu: 0,02 ha
3	Przeznaczenie, funkcja Teren urządzeń technicznych kanalizacji sanitarnej.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego 1) Urządzenia pompowni ścieków.
5	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Nie dotyczy.
6	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy 1) Przepompownia ścieków realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi dot. urządzeń technicznych w celu przesyłania ścieków na oczyszczalnię.
7	Dostępność komunikacyjna, parkingi 1) Dostęp do terenu z ulicy dojazdowej.
8	Szczegółowe zasady i warunki scalenia nieruchomości objętych planem miejscowym Nie dotyczy.
9	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy Nie ustala się.
10	Zasady obsługi inżynierskiej 1) Doprowadzenie i przesył ścieków.
11	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę Nie ustala się.

KARTA TERENU Zn

1	Oznaczenie (symbol literowy): 20 Zn
2	Powierzchnia terenu: 3,87 ha
3	Przeznaczenie, funkcja 1) Teren przeznaczony pod zieleń naturalną.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego 1) Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki 100%.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej 1) Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Nie dotyczy
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy Nie ustala się.

9	Dostępność komunikacyjna, parkingi Nie dotyczy.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalenia nieruchomości objętych planem miejscowym Nie dotyczy.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy Zakaz zabudowy.
12	Zasady obsługi inżynierskiej Nie dotyczy.
13	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę Nie ustala się.

KARTA TERENU SP

1	Oznaczenie (symbol cyfrowo-literowy): 21 SP
2	Powierzchnia terenu: 0,16 ha
3	Przeznaczenie, funkcja terenu 1) Funkcja terenu: teren przeznaczony pod stacje paliw płynnych (ropopochodnych oraz LPG). 2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust.17 niniejszej uchwały). 3) Wykluczenia: zakaz budowy zakładów i obiektów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi i szkodliwym wpływie na środowisko (wymagających opracowania raportu zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko Dz. U. z dn. 3 grudnia 2004 r.).
4	Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego 1) Linia zabudowy zgodnie z przepisami prawa.
5	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki 20%.
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej 1) Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości.
7	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych 1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji: 1) Dla projektowanej zabudowy obowiązują ustalenia: a) wysokość max. II kondygnacje łącznie z poddaszem, dopuszcza się kondygnację podziemną, b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu - max. 14,0 m, c) poziom posadzki parteru nie ustala się, d) dach o nachyleniu 20° do 40° minimum dwuspadowy; dopuszcza się dach płaski,

	e) pokrycie dachu: dla dachów wysokich - dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, z wyjątkiem pokrycia w kolorze niebieskim i jasnozielonym; dla dachów płaskich pokrycia nie ustala się.
9	Dostępność komunikacyjna, parkingi 1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy lokalnej; 2) Parkingi w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji i prowadzonej działalności gospodarczej (zgodnie z §6 pkt 2) realizować na terenie własnej działki.
10	Szczegółowe zasady i warunki scalenia nieruchomości objętych planem miejscowym 1) Nie dotyczy.
11	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy 1) Szczególnie starannie realizować ogrodzenia od strony ulicy (elewacja prestiżowa).
12	Zasady obsługi inżynierskiej 1) Wszystkie obiekty według potrzeb winny posiadać podłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej. 2) Ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska; preferowane: energia słoneczna, gaz, energia elektryczna itp. 3) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.
13	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę 1) Ustala się 30 % stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości.

KARTA TERENU WS

1	Oznaczenie (symbol literowy): WS
2	Przeznaczenie, funkcja 1) Wody powierzchniowe, śródlądowe (rowy i stawy wodne).
3	Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego 1) Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4	Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego 1) Ochrona przed zanieczyszczeniem.
6	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Nie dotyczy.
7	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy 1) Dopuszcza się na niektórych odcinkach skanalizowanie rowu i jego przykrycie, poprzedzone projektem przyjętym przez właściwy zarząd melioracji.
8	Dostępność komunikacyjna, parkingi 1) Zapewnić dostępność w celu utrzymania, czyszczenia i koszenia.

§ 12**Komunikacja.**

1. Ustala się system komunikacji na terenie obrębu geodezyjnego Różnowo oparty na:

- 1) drogach publicznych (ulice) – klasy lokalnej (KDL);
- 2) drogach publicznych (ulice) – klasy dojazdowej (KDD);
- 3) ulicach wewnętrznych - prywatnych i gminnych (KDW);
- 4) ciągach pieszych (KX).

2. Funkcja drogi (ulicy) określona w tekście planu odpowiada przyjętemu oznaczeniu w tekście i na rysunku planu:

1) **KDL ulice klasy lokalnej**, stanowiące podstawowy układ komunikacyjny obszaru opracowania połączony z układem zewnętrznym:

- a) szerokość pasa drogowego- zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w miarę możliwości terenowych – 15 m,
- b) szerokość jezdni- dostosowana do przenoszonego obciążenia ruchem,
- c) w pasie drogowym chodnik(i) dla pieszych oraz min. jednostronna ścieżka rowerowa,
- d) ulica oświetlona na terenie obszaru objętego planem,
- e) dopuszcza się, w liniach rozgraniczających ulicę, przebudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla zaopatrzenia terenów budowlanych,

2) **KDD ulice dojazdowe**, należące do podstawowego układu komunikacyjnego obszaru opracowania, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDD. Podstawowe parametry ulic:

- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 12 m,
- b) szerokość jezdni 6,0 m,
- c) w pasie drogowym chodniki dla pieszych oraz jednostronna ścieżka rowerowa,
- d) w pasie drogowym dopuszcza się miejsca postojowe w wyznaczonych miejscach lub na poszerzeniach jezdni,

3) **KDW ulice wewnętrzne**, stanowiące połączenie podstawowego układu komunikacyjnego obrębu geodezyjnego Różnowo z terenami budowlanymi, do nich należą ulice oznaczone na rysunku planu symbolem KDW. Dla terenu ulic wewnętrznych obowiązuje:

- a) szerokość pasa drogowego- zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w miarę możliwości terenowych, nie mniej jednak niż 6,0 m,
- b) szerokość jezdni dostosowana do przenoszonego obciążenia ruchem – min. 3,5 m dla ruchu jednostronnego lub dwustronnego z mijanką,

4) **KDX ulice pieszo - jezdne**, stanowiące połączenie terenów budowlanych z drogami publicznymi, do nich należą ulice oznaczone na rysunku planu symbolem KDX. Dla terenu ulic pieszo - jezdnych obowiązuje:

- a) dojazd do jednej, max. dwóch działek,
- b) szerokość pasa drogowego- zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w miarę możliwości terenowych, nie mniej jednak niż 3,5 m,

5) **KX ciąg pieszy**, przeznaczony dla ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem KX. Dla terenu ciągu pieszego obowiązuje:

- a) szerokość 1,5 - 5 m, przy ruchu pieszo-rowerowym min. 2,5 m.

3. W liniach rozgraniczających ulice realizowane będą sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla realizacji terenów budowlanych.

§ 13

Wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną, do której należą: sieci elektroenergetyczne, telefoniczne, wodociągowe i kanalizacyjne dla obsługi projektowanej zabudowy.

1. **Zaopatrzenie w wodę** odbywać się będzie z istniejących i nowo projektowanych sieci włączonych do układu sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami określonymi przez operatora systemu dystrybucji, z uwzględnieniem następujących uwarunkowań:
 - 1) Objętą opracowaniem przestrzeni planu należy wyposażyć w sieć wodociągową w układzie pierścieniowym; dopuszcza się niewielkie odgałęzienia sieci w układzie promieniowym.
 - 2) Parametry sieci muszą zabezpieczyć potrzeby bytowo - gospodarcze istniejące i projektowane na obszarze projektowanego osiedla oraz potrzebę bezpieczeństwa przeciw pożarowego.
 - 3) Włączenie projektowanej sieci do istniejącego układu wodociągowego w węźle, z pozostawionym trójnikiem na istniejącym wodociągu.
2. **Odprowadzanie ścieków** odbywać się będzie do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej (kierującej ścieki na istniejącą oczyszczalnię). Dopuszcza się realizację zabudowy z odprowadzeniem ścieków bytowych do szczelnych bezodpływowych zbiorników lokalizowanych na działce budowlanej lub innych dopuszczonych prawem urządzeń. Docelowo objętą opracowaniem przestrzeni należy uzbroić w sieć ogólnospławnej kanalizacji sanitarnej. Z uwagi na duże różnice terenu wskazuje się teren pod przepompownie ścieków oznaczony symbolem PS, skąd siecią tłoczną doprowadzać się będzie ścieki do istniejącego układu kanalizacyjnego, włączonego do oczyszczalni ścieków w Dywitach. Poziom zagłębienia sieci możliwy będzie do określenia na etapie projektu budowlanego sieci kanalizacyjnej. Sieć prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację sieci na terenach działek prywatnych pod warunkiem uzyskania zgody od jego właściciela.
3. **Odprowadzanie wód opadowych** z jezdni, chodników, podjazdów i parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi, wprowadzić do gruntu lub do lokalnych zagłębień (naturalnych lub sztucznie utworzonych), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Odprowadzenie wód opadowych z jezdni i chodników ulic publicznych docelowo do sieci kanalizacji deszczowej. W okresie przejściowym dopuszcza się zebranie wód opadowych i wprowadzenie ich do studzienek chłonnych lub oczek wodnych, po ich uprzednim podczyszczeniu (zgodnie z przepisami odrębnymi). Z placów i parkingów o nawierzchni przepuszczalnej wody deszczowe wsiąkają bezpośrednio do gruntu.
4. **W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
 - 1) Rozbudowę systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegającą na:
 - a) przebudowie istniejących napowietrznych linii energetycznych niskiego i średniego napięcia na linie kablowe,
 - b) budowie nowych linii energetycznych kablowych niezbędnych do zaopatrzenia w energię elektryczną nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.
 - 2) Obowiązuje oświetlenie ulic lokalnych, dojazdowych oraz wewnętrznych, pieszych i pieszo - rowerowych.
 - 3) Podłączenie budynków do sieci elektroenergetycznej nastąpi na warunkach określonych przez właściwy miejscowo zakład energetyczny.
 - 4) Należy zachować strefy wolne od zabudowy pod sieciami energetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 5) W zakresie telekomunikacji ustala się obsługę zabudowy na obszarze objętym planem poprzez istniejące i nowe urządzenia telekomunikacyjne realizowane w pasach ulicznych.
5. **Zaopatrzenie w gaz:**
 - 1) sieć gazowa średniego ciśnienia znajdować się będzie w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
 - 2) zaopatrzenie budynków w gaz odbywać się będzie z sieci rozdzielczej umieszczonych w drogach dojazdowych i wewnętrznych,
 - 3) dopuszcza się realizację sieci gazowej na terenach działek prywatnych, pod warunkiem otrzymania zgody właściciela terenu.

ROZDZIAŁ III
Ustalenia końcowe

§ 14.

Traci moc miejscowy plan ogólnego zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dywity, dotyczący zabudowy mieszkalno – usługowej - uchwała Nr XL/260/02 Rady Gminy Dywity z dnia 19 kwietnia 2002 r. opublikowany w Dz. U. Woj. Warmińsko – Mazurskiego Nr 67, poz. 1010 z dnia 6 czerwca 2002 r.

§ 15.

Stwierdza się zgodność uchwały ze Studium Uwarunkowań i kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dywity uchwalonego uchwałą Rady Gminy Dywity nr XXXVI/244/06 z dnia 11 lipca 2006r.

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 17.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodnicząca
Rady Gminy Dywity
Renata Kaszubska

