

**Projekt UCHWAŁY NR**  
**RADY GMINY DYWITY**  
z dnia 24 maja 2024r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609) oraz Uchwały Nr XXIX/272/21 Rady Gminy Dywity z dnia 30 czerwca 2021r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kieźliny, w bezpośrednim sąsiedztwie Osiedla Wadąg, Rada Gminy Dywity stwierdza, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity oraz uchwała co następuje:

**Rozdział I**

Przepisy ogólne

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

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z Uchwałą Nr XXIX/272/21 Rady Gminy Dywity z dnia 30 czerwca 2021r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kieźliny, w bezpośrednim sąsiedztwie Osiedla Wadąg.

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

4. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

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

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

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

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

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

**§ 4.** Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

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

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

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

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

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

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

## Rozdział II

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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

| Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia) | Ustalenia   |
|--|---|
| <b>1MNU</b><br>(pow.0,61 ha).                  | <p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością realizacji usług nieuciążliwych.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.</li> <li>2. <b>Przeznaczenie uzupełniające:</b> zabudowa usługowa nieuciążliwa.</li> <li>3. <b>Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu;</li> <li>b) na działce budowlanej przewiduje się realizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym lub w samodzielnym budynku o ile powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekroczy 50 % powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, towarzyszących budynków gospodarczych, budynków garażowych, wiaty, altany, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdu do budynków, obiekty małej architektury;</li> <li>c) nie dopuszcza się realizacji budynków w zabudowie szeregowej;</li> <li>d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: min. 800m<sup>2</sup>;</li> <li>f) wskaźniki zagospodarowania terenu:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,3;</li> <li>- minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,08, maks. 0,6;</li> <li>- minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: min. 40 % powierzchni działki budowlanej;</li> </ul> </li> <li>g) wszystkie miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach terenu elementarnego 1MNU wg. zasad określonych w § 6, ust. 1, pkt. 2 niniejszej uchwały;</li> <li>h) obsługa komunikacyjna: z drogi wewnętrznej o symbolu 1KR lub 2KR.</li> </ol> </li> <li>4. <b>Zasady kształtowania zabudowy:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30<sup>0</sup>–45<sup>0</sup>;</li> <li>b) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m;</li> <li>c) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze</li> </ol> </li> </ol> |



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

|  |   |
|--|---|
|  | <p>powierzchni działki budowlanej;</p> <p>e) wszystkie miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach terenu elementarnego 1MW wg. zasad określonych w § 6, ust. 1, pkt. 2 niniejszej uchwały;</p> <p>f) obsługa komunikacyjna: z drogi wewnętrznej o symbolu 1KR .</p> <p><b>3. Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:</b></p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>; możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn, naczółków;</p> <p>b) liczba kondygnacji: maks. 4 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c) wysokość zabudowy: maks. 12,5 m;</p> <p>d) kolorystyka i materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, kamień, drewno, szkło;</p> <p>e) kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę.</p>  |
| <p><b>1UMN</b><br/>(pow. 0,45 ha).</p> | <p><b>Tereny zabudowy usługowo – mieszkalnej.</b></p> <p>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> zabudowa usługowa nieuciążliwa.</p> <p>2. <b>Przeznaczenie uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.</p> <p>3. <b>Wykluczenia:</b> skup złomu, warsztaty i lakiernie, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> .</p> <p>4. <b>Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu;</p> <p>b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, budynki pomocnicze, budynki techniczne, wiaty, altany, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdy do budynków, obiekty małej architektury;</p> <p>c) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację jednego samodzielnego lokalu mieszkalnego w budynku usługowym o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 20% powierzchni całkowitej budynku usługowego;</p> <p>d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: min. 3000m<sup>2</sup>;</p> <p>f) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,1;</li> <li>- wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,03; maks. 0,3;</li> <li>- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 50 % powierzchni działki budowlanej;</li> </ul> <p>g) wszystkie miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach terenu 1UMN wg. zasad określonych w § 6, ust. 1, pkt. 2 niniejszej uchwały;</p> <p>h) obsługa komunikacyjna: z drogi wewnętrznej o symbolu 1KR.</p> <p>5. <b>Zasady kształtowania zabudowy.</b></p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci zawartym w przedziale 30<sup>0</sup> -45<sup>0</sup>;</p> <p>b) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m;</p> <p>d) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka ceramiczna lub materiały w kolorze ceglastej czerwieni, jako pokrycie dachu dopuszcza się dachy solarne na zasadach określonych w § 8 ust. 1 pkt 5 niniejszej</p> |

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
|                                       | <p>uchwały;</p> <p>e) kolorystyka i materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, kamień, drewno, szkło;</p> <p>f) kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do dowolnej granicy działki.</p>   |
| <p><b>1UH</b><br/>(pow. 0,36 ha).</p> | <p><b>Tereny zabudowy usług handlu.</b></p> <p>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> zabudowa usługowa nieuciążliwa.</p> <p>2. <b>Wykluczenia:</b> skup złomu, warsztaty i lakiernie, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m<sup>2</sup>.</p> <p>3. <b>Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, budynki pomocnicze, budynki techniczne, wiaty, altany, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdy do budynków, obiekty małej architektury;</p> <p>b) zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;</p> <p>c) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: min. 3000m<sup>2</sup>;</p> <p>e) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,35;</li> <li>- minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,2, maks. 1,0;</li> <li>- minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: min. 25 % powierzchni działki budowlanej;</li> </ul> <p>f) wszystkie miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach terenu 1UH wg. zasad określonych w § 6, ust. 1, pkt. 2 niniejszej uchwały;</p> <p>g) obsługa komunikacyjna: obsługę komunikacyjną należy zapewnić wyłącznie z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD.</p> <p>4. <b>Zasady kształtowania zabudowy:</b></p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 25<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>;</p> <p>b) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c) wysokość zabudowy: maks. 10,0 m;</p> <p>d) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: materiały w kolorze ceglastej czerwieni lub grafitu; jako pokrycie dachu dopuszcza się dachy solarne na zasadach określonych w § 8 ust. 1 pkt 5 niniejszej uchwały;</p> <p>e) kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe do linii rozgraniczającej z terenem elementarnym o symboli 1UMN.</p> |
| <p><b>III</b><br/>(pow.0,83ha).</p>   | <p><b>Tereny infrastruktury technicznej.</b></p> <p>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> infrastruktura techniczna.</p> <p>2. <b>Ogólne warunki urbanistyczne:</b></p> <p>a) adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu;</p> <p>b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza budynki pomocnicze, budynki techniczne, wiaty, altany, infrastrukturę techniczną, dojścia i dojazdy, obiekty małej architektury;</p> <p>c) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>d) odległości dotyczące lokalizacji nowej zabudowy od istniejącej infrastruktury technicznej przyjmuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: min. 2000m<sup>2</sup>;</p> <p>f) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,15;</li> </ul>  |

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

|   |  |
|---|--|
| <p><b>1ZP</b><br/>(pow.0,82ha);<br/><b>2ZP</b><br/>(pow.0,05ha);<br/><b>3ZP</b><br/>(pow.0,41ha).</p> | <p><b>Tereny zieleni urządzonej.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> zieleni urządzonej.</li> <li>2. <b>Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) wprowadza się zakaz budowy budynków;</li> <li>b) dopuszcza się realizację altan, obiektów małej architektury oraz infrastruktury technicznej;</li> <li>c) odległości od istniejącej infrastruktury technicznej przyjmuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>d) obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej o symbolu 1KDD lub z przyległych działek budowlanych przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej lub z drogi wewnętrznej o symbolu 1KR.</li> <li>e) wskaźniki zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,02;</li> <li>- minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,0, maks. 0,02;</li> <li>- minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: min. 90 % powierzchni działki;</li> </ul> </li> </ol> </li> <li>3. <b>Zasady kształtowania zabudowy.</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) wysokość zabudowy: maks. 4,5m;</li> <li>b) kąt nachylenia dachu: w przedziale 15<sup>0</sup>-35<sup>0</sup>.</li> </ol> </li> </ol> |
| <p><b>1Z</b><br/>(pow.0,08ha).</p>  | <p><b>Tereny zieleni.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> zieleni pełniąca funkcje izolacyjne.</li> <li>2. <b>Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) nakaz zagospodarowania terenu zielenią w formie zwartej, z drzew i krzewów pełniących funkcję izolacyjną;</li> <li>b) realizacja zabudowy w tym infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów nie może ograniczać przeznaczenia terenu;</li> <li>c) zakaz budowy budynków w rozumieniu przepisów budowlanych oraz lokalizacji składów;</li> <li>d) wskaźniki zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,01;</li> <li>- minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy;</li> <li>- minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: min. 90 % powierzchni działki;</li> </ul> </li> </ol> </li> <li>3. <b>Zasady kształtowania zabudowy.</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) wysokość zabudowy: maks. 4,5m.</li> </ol> </li> </ol>  |
| <p><b>1L</b><br/>(pow.0,4ha);<br/><b>2L</b><br/>(pow.0,16ha).</p>                                     | <p><b>Tereny lasu.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> zieleni leśna.</li> <li>2. <b>Zasady zagospodarowania terenu:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) teren stanowi grunt wykorzystywany dla potrzeb gospodarki leśnej zatem zagospodarowanie terenu lasu należy realizować w sposób wynikający z ustawy o lasach przy uwzględnieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;</li> <li>b) należy zachować tereny leśne i prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>c) wprowadza się zakaz zabudowy budynkami;</li> <li>d) wskaźniki zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy;</li> <li>- minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy;</li> <li>- teren biologicznie czynny: min. 95%.</li> </ul> </li> </ol> </li> </ol>   |

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

### ROZDZIAŁ III

#### Postanowienia końcowe

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

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

§ 21. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

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

**Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr II/12/24  
Rady Gminy Dywity  
z dnia 24 maja 2024r.**

**UCHWAŁA NR II/11/24  
RADY GMINY DYWITY  
z dnia 24 maja 2024r.**

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kieźliny, gmina Dywity.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Dywity, uchwala co następuje:

§ 1

Postanawia się

- nie uwzględnąć/uwzględnić \* uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 1;
- nie uwzględnąć/uwzględnić \* uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 2.
- nie uwzględnąć/uwzględnić \* uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 3.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca  
Rady Gminy Dywity

\*- niepotrzebne skreślić

**Załącznik  
do uchwały Nr II/11/24  
Rady Gminy Dywity  
z dnia 24 maja 2024r.**

| <b>Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kieźliny, gmina Dywity</b> |   |  |  |  |  |   |
|--|---|--|--|--|--|---|
| Lp.  | Data wpływu do Urzędu                             | Oznaczenie nieruchomości w planie miejscowym       | Treść uwagi  | Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dywity  |  | Uwagi   |
|  |   |  |  | Uwaga uwzględniona   | Uwaga nie uwzględniona   |   |
| 1  | 15.11.2023 r.<br>17.11.2023 r.                    | Działka o nr ew. 441/6, obręb Kieźliny; Teren 1UMN | Wnosimy o zmianę oznaczenia z 1UMN na ZP.  | Wpisać rozstrzygnięcie po głosowaniu wskazując w odpowiednim miejscu znak <b>X</b> | Wpisać rozstrzygnięcie po głosowaniu wskazując w odpowiednim miejscu znak <b>X</b> | Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej działki o nr ew. 441/6. Na działce o nr ew. 441/6 w obrębie Kieźliny zostało wydane pozwolenie na budowę na realizację budynku usługowo – mieszkalnego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia wydaną decyzję administracyjną.   |
| 2  | (dotyczy pierwszego wyłożenia)                    | Działka o nr ew. 441/5, obręb Kieźliny; Teren 1UH  | Zmiana oznaczenia 1UH na 1MNU. Teren ten jest całkowicie nieprzystosowany do ruchu, który generowałby powstający obiekt usługowy o proponowanych dopuszczalnych parametrah. Dostęp do tej działki przewidziany jest wąską drogą dojazdową (1KDD) i droga ta, analogicznie jak droga 1KR, jest całkowicie nieprzystosowana do zwiększonego ruchu i także nie posiada ciągów pieszych.   | Wpisać rozstrzygnięcie po głosowaniu wskazując w odpowiednim miejscu znak <b>X</b> | Wpisać rozstrzygnięcie po głosowaniu wskazując w odpowiednim miejscu znak <b>X</b> | Obsługa komunikacyjna terenu 1UH została przewidziana z innej drogi niż obsługa komunikacyjna terenów mieszkaniowych tj. z drogi 1KDD, której szerokość w liniach rozgraniczających została zaprojektowana na 10 m, co pozwala na zrealizowane drogi odpowiadającej zapotrzebowaniu terenu 1UH. Dodatkowo droga 1KDD została zakończona dużym placem manewrowym umożliwiającym zawracanie nie tylko samochodów osobowych. Na działce 441/6 zgodnie ze złożonym wnioskiem inwestora planowana jest realizacja niedużego obiektu handlowego, którego powierzchnia sprzedaży ma wynosić ok. 400 m <sup>2</sup> . |
| 3  | 01.03.2024 r.<br><br>(dotyczy drugiego wyłożenia) | Działka o nr ew. 441/7, obręb Kieźliny; Teren 3ZP  | Nie wyrażamy zgody na zapisy dla obszaru oznaczonego w projekcie mpzp jako 3ZP. Wnioskujemy o pozostawienie ustaleń dla działki nr ewid. 441/7, obręb Kieźliny jak w wersji pierwszej z dopuszczeniem również zabudowy bliźniaczej. Wyrażamy zgodę na zmianę maksymalnej wysokości budynków do 9,5m a nie 12,0 m jak w wersji I. Nie negujemy ograniczeń na pozostałej części naszej działki, poza wskazaną linią zabudowy, związanych z pozostawieniem terenu biologicznie czynnego, terenu zielonego oraz obszaru leśnego oznaczonego symbolem 2L. | Wpisać rozstrzygnięcie po głosowaniu wskazując w odpowiednim miejscu znak <b>X</b> | Wpisać rozstrzygnięcie po głosowaniu wskazując w odpowiednim miejscu znak <b>X</b> | Przeznaczenie terenów określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia wydane pozwolenia na budowę na realizację określonej funkcji zabudowy. Na działce o nr ew. 441/7 w obrębie Kieźliny nie zostało wydane pozwolenie na budowę.   |



**Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr II/12/24  
Rady Gminy Dywity  
z dnia 24 maja 2024r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 977 ze zm.), Rada Gminy Dywity określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

1. W granicach planu inwestycjami celu publicznego w tym z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Dywity są:
  - 1) realizacja i utrzymanie terenów oznaczonych symbolem 1KDD, 1US/ZP/IT;
  - 2) budowa, przebudowa, remont sieci wodociągowej i urządzeń wodociągowych;
  - 3) budowa, przebudowa, remont kanalizacji sanitarnej i urządzeń kanalizacyjnych;
  - 4) budowa, przebudowa, remont kanalizacji deszczowej i urządzeń kanalizacyjnych.
2. Realizacja inwestycji związana z budową i utrzymaniem przestrzeni publicznych oznaczonych symbolem 1KDD, 1US/ZP/IT oraz infrastruktury technicznej, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Sposób realizacji inwestycji wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.
4. Finansowanie inwestycji które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie dokonywane będzie zgodnie z uchwalanym corocznie budżetem Gminy Dywity, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.

Przewodnicząca  
Rady Gminy Dywity

Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr II/12/24  
Rady Gminy Dywity  
z dnia 24 maja 2024r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**

Przewodnicząca  
Rady Gminy Dywity