

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Dywity
z dnia

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) Rada Gminy Dywity po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity, uchwała co następuje:

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

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

§ 3. Uchwalony plan składa się:

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

Rozdział I

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

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

- Kx – tereny ciągów pieszych,

- TI – tereny infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

5) zasady kształtowania krajobrazu;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) budynku adaptowanym – należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, budynki adaptowane mogą podlegać rozbiórce i odbudowie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie, remontowi oraz zmianie funkcji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu elementarnego;

2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której w przestrzeni nie może przekroczyć żaden element obiektu budowlanego, w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość obiektu budowlanego od granicy działki należy przyjmować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu elementarnego lub obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;

5) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;

6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową nie powodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie ludzi, w tym nie powodującą pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania budynków oraz lokali mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie;

7) skomplikowanych i złożonych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć warunki gruntowe związane z występowaniem niekorzystnych zjawisk geologicznych wymienionych w rozporządzeniu w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

§ 6.1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

1) granic planu;

2) granic administracyjnych gminy;

3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- 5) granic strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wadąg”;
- 6) pasa szerokości 100 metrów od linii brzegowej rzeki i jeziora Wadąg oraz innych naturalnych zbiorników wodnych;
- 7) oznaczeń przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu określają postulowane rozwiązania:

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

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 23 niniejszych ustaleń;

2) w planie określono minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;

3) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;

4) ustala się następujące zasady dotyczące ogrodzeń:

a) wprowadza się na całym obszarze planu zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

b) obowiązuje zakaz grodzenia terenów objętych planem w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu jeziora i rzeki Wadąg zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne;

5) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:

a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki;

b) nakaz stosowania stonowanych kolorów harmonizujących z otoczeniem;

c) nakaz stosowania takich materiałów jak: cegła, tynk, drewno, ceramika, a jako uzupełniających: kamień, szkło, stal;

6) w zakresie uniwersalnego projektowania plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na którym obowiązują przepisy w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności zakazy określone poniżej:

a) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;

b) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

c) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

d) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;

e) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;

- f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- g) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- h) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;
- i) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;

2) obszar objęty planem położony jest w całości na terenie udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 o nazwie „Olsztyn” i w części na terenie udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 o nazwie „Subzbiornik Warmia” w odniesieniu do których mają zastosowanie przepisy odrębne, w tym w szczególności prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego;

3) obszar planu położony jest w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wadąg” w odniesieniu do której mają zastosowanie przepisy odrębne, w tym w szczególności prawa wodnego;

4) w zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy odrębne w szczególności dotyczące udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie oraz przepisy dotyczące obszaru chronionego krajobrazu;

5) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego;

6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 23 niniejszej uchwały;

7) w granicach planu występują skomplikowane i złożone warunki gruntowe – przed przystąpieniem do prac projektowych lub budowlanych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) ze względu na występowanie w granicach planu urządzeń melioracyjnych ustala się:

- a) planowaną zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy projektować i realizować z zachowaniem istniejących urządzeń melioracyjnych;
- b) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej oraz realizowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi należy je przebudować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki elewacji;

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 23 poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleń i ukształtowanie terenu oraz parametry zabudowy.

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

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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

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

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

zostały określone w § 17 i w § 23.

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

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

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

- 1) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 2) dla procedur scalania i podziału prowadzonych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 15,0 m;
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 45 stopni do 135 stopni.

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

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

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

- 1) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale z wyłączeniem terenów lasów oznaczonych symbolem ZL obejmujących grunty leśne (Ls);
- 3) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:

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

b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła produkujących energię ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła;

b) dopuszcza się wykorzystanie konwencjonalnych indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych;

12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;

b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

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

1) główną sieć komunikacyjną łączącą obszar planu z terenami sąsiednimi stanowi droga publiczna oznaczona symbolami KD.01 i KD.02 posiadająca połączenie z drogą powiatową nr 1449N;

2) powiązanie poszczególnych terenów elementarnych z drogą publiczną oznaczoną symbolami KD.01 i KD.02 będzie następowało bezpośrednio poprzez zjazdy oraz poprzez pozostałe drogi publiczne i wewnętrzne oznaczone symbolami KD i KD.W oraz ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami Kp.j;

3) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

4) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy projektować i realizować w sposób i w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

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

§ 19. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

§ 20. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej:

1) budowa sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej;

2) budowa dróg publicznych oznaczonych symbolami KD.

§ 21. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

1) budowa sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej;

2) budowa dróg publicznych oznaczonych symbolami KD.

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

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
MN.01 MN.02 MN.04 MN.10	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) adaptuje się istniejące budynki;

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

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

5) zachowuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1100 m²;

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

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

8) maksymalna wysokość zabudowy:

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

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

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

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

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

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

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

13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

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

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

16) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne i przydrożne na terenach elementarnych oznaczonych symbolami MN.01, MN.02, MN.04;

17) część terenu elementarnego oznaczonego symbolem MN.10 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegowej jeziora Wadąg, na którym obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych oraz odstępowstwa od zakazu zgodnie z uchwałą w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazaną w § 8;

18) w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych, budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych obowiązują zasady określone w § 8.

MN.03
MN.05
MN.06
MN.07
MN.08

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

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

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

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

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m²;

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

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

7) maksymalna wysokość zabudowy:

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

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

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

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

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

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

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

12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

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

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

15) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne i przydrożne na terenie elementarnym oznaczonym symbolem MN.05;

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

MN.09

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

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

2) adaptuje się istniejące budynki;

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

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

5) zachowuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;

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

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

	<p>8) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,</p> <p>b) budynki gospodarcze lub garażowe: wysokość mierzona od poziomu parteru – 6,0 m,</p> <p>c) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu – 5,0 m;</p> <p>9) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;</p> <p>10) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni lub brązu;</p> <p>11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25;</p> <p>12) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,85;</p> <p>13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>14) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu;</p> <p>15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>16) w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w § 8.</p>
<p>MN.11 MN.12 MN.13</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>2) adaptuje się istniejące budynki;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>4) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</p> <p>5) zachowuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²;</p> <p>6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>7) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</p> <p>8) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,</p> <p>b) budynki gospodarcze lub garażowe: wysokość mierzona od poziomu parteru – 6,0 m,</p> <p>c) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu – 5,0 m;</p> <p>9) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;</p> <p>10) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni lub brązu;</p>

- 11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40;
- 12) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,95;
- 13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 14) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu;
- 15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w § 8.

MN.14**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) adaptuje się istniejące budynki;
- 3) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;
- 5) zachowuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1100 m², przy czym do powierzchni działek budowlanych należy wliczać fragmenty działek zlokalizowanych na terenie zieleni urządzonej ZP.01;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 7) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,
 - b) budynki gospodarcze lub garażowe: wysokość mierzona od poziomu parteru – 6,0 m,
 - c) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu – 5,0 m;
- 9) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;
- 10) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25;
- 12) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,85;
- 13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej z uwzględnieniem powierzchni fragmentów działek zlokalizowanych na terenie zieleni urządzonej ZP.01;
- 14) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu;

	<p>15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>16) w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w § 8.</p>
<p>MN.15</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>2) adaptuje się istniejące budynki;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>4) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</p> <p>5) zachowuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m², przy czym do powierzchni działek budowlanych należy wliczać fragmenty działek zlokalizowanych na terenie zieleni urządzonej ZP.02;</p> <p>6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>7) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</p> <p>8) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,</p> <p>b) budynki gospodarcze lub garażowe: wysokość mierzona od poziomu parteru – 6,0 m,</p> <p>c) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu obiektu – 5,0 m;</p> <p>9) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;</p> <p>10) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni lub brązu;</p> <p>11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25;</p> <p>12) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,85;</p> <p>13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej z uwzględnieniem powierzchni fragmentów działek zlokalizowanych na terenie zieleni urządzonej ZP.02;</p> <p>14) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu;</p> <p>15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>16) w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w § 8.</p>
<p>MN.16 MN.17</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p>

2) adaptuje się istniejące budynki;

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

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

5) zachowuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²;

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

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

8) maksymalna wysokość zabudowy:

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

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

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

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

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

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

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

13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

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

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

16) w granicach terenów elementarnych zlokalizowany jest rów melioracyjny oznaczony na rysunku planu w odniesieniu do którego obowiązują zasady określone w § 8, w szczególności zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych;

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

RM.01
RM.02
RM.03
RM.04

Tereny zabudowy zagrodowej

1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej;

2) adaptuje się istniejące budynki;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej;

4) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą;

5) zachowuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

	<p>7) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</p> <p>8) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynki przeznaczenia podstawowego: wysokość mierzona od poziomu parteru – 10,0 m,</p> <p>b) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu obiektu – 6,0 m z wyjątkiem silosów rolniczych dla których nie ustala się maksymalnej wysokości zabudowy;</p> <p>9) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>10) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni lub brązu;</p> <p>11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35;</p> <p>12) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,70;</p> <p>13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>14) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu;</p> <p>15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>16) zakazuje się chowu lub hodowli zwierząt w liczbie większej niż 3 duże jednostki przeliczeniowe inwentarza (DJP) określone w przepisach odrębnych;</p> <p>17) w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w § 8.</p>
<p>MNU.01 MNU.03</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej</p> <p>1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej związanej z usługami nieuciążliwymi realizowanych łącznie lub zamiennie;</p> <p>2) adaptuje się istniejące budynki;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego lub garażowego, parkingu, sieci infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury;</p> <p>4) zachowuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;</p> <p>5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>6) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</p> <p>7) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne oraz budynki mieszkaniowo-usługowe: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,</p> <p>b) budynki usługowe: wysokość mierzona od poziomu parteru – 12,0 m,</p> <p>c) budynki gospodarcze lub garażowe: wysokość mierzona od poziomu parteru – 6,0 m,</p> <p>d) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu obiektu – 5,0 m;</p>

	<p>8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;</p> <p>9) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni lub brązu;</p> <p>10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50;</p> <p>11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,50;</p> <p>12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>13) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:</p> <p>a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu,</p> <p>b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;</p> <p>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>15) w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w § 8.</p>
<p>MNU.02 MNU.04</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej</p> <p>1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej związanej z usługami nieuciążliwymi realizowanych łącznie lub zamiennie;</p> <p>2) adaptuje się istniejące budynki;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego lub garażowego, parkingu, sieci infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury;</p> <p>4) zachowuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²;</p> <p>5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>6) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</p> <p>7) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne oraz budynki mieszkaniowo-usługowe: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,</p> <p>b) budynki usługowe: wysokość mierzona od poziomu parteru – 12,0 m,</p> <p>c) budynki gospodarcze lub garażowe: wysokość mierzona od poziomu parteru – 6,0 m,</p> <p>d) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu obiektu – 5,0 m;</p> <p>8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;</p> <p>9) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni lub brązu;</p> <p>10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50;</p>

	<p>11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,50;</p> <p>12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>13) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:</p> <p>a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu,</p> <p>b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;</p> <p>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>15) w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w § 8.</p>
R.01	<p>Tereny rolnicze</p> <p>1) tereny w użytkowaniu rolniczym;</p> <p>2) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne i nadwodne;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16;</p> <p>4) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w pasach szerokości 100 metrów od linii brzegowej innych naturalnych zbiorników wodnych, na których obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych oraz odstępowania od zakazu zgodnie z uchwałą w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazaną w § 8;</p> <p>5) w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest rów melioracyjny oznaczony na rysunku planu w odniesieniu do którego obowiązują zasady określone w § 8, w szczególności zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych;</p> <p>6) w granicach terenu elementarnego zlokalizowane są obszary wodno-błotne oznaczone na rysunku planu w odniesieniu do których obowiązują zasady określone § 8, w szczególności zakaz likwidowania obszarów wodno-błotnych;</p> <p>7) w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych, budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych obowiązują zasady określone w § 8.</p>
ZP.01 ZP.02	<p>Tereny zieleni urządzonej</p> <p>1) tereny powiązane przestrzennie z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonymi symbolami MN.14 i MN.15 – użytkowane jako ogrody przydomowe;</p> <p>2) należy zachować istniejące zadrzewienia nadwodne;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z utrzymaniem porządku;</p> <p>4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16;</p> <p>5) tereny elementarne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położone są w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegowej rzeki Wadąg, na którym obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych oraz odstępowania od zakazu zgodnie z uchwałą w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazaną w § 8;</p> <p>6) w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia</p>

	zadrzewień przydrożnych i nadwodnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych, budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych obowiązują zasady określone w § 8.
ZL.01 ZL.02	Tereny lasów <ol style="list-style-type: none"> 1) obowiązuje zakaz grodzenia; 2) obowiązuje zakaz zabudowy; 3) gospodarkę leśną należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
ZN.01 ZN.02 ZN.03 ZN.04	Tereny zieleni naturalnej <ol style="list-style-type: none"> 1) tereny o złożonych i skomplikowanych warunkach gruntowych na których obowiązuje zakaz zabudowy; 2) obowiązuje zakaz grodzenia; 3) należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzewienia; 4) w granicach terenów elementarnych ZN.01, ZN.02, ZN.03 zlokalizowany jest rów melioracyjny oznaczony na rysunku planu w odniesieniu do którego obowiązują zasady określone w § 8, w szczególności zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych; 5) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem ZN.02 zlokalizowany jest obszar wodno-błotny oznaczony na rysunku planu w odniesieniu do którego obowiązują zasady określone w § 8, w szczególności zakaz likwidowania obszarów wodno-błotnych.
WS.01 WS.02 WS.03 WS.04 WS.05	Tereny wód powierzchniowych <ol style="list-style-type: none"> 1) obowiązuje zakaz zabudowy; 2) obowiązuje zakaz grodzenia; 3) należy zachować istniejące zbiorniki wodne w stanie naturalnym wraz z zadrzewieniami i zakrzewieniami oraz zielenią wodną i wodolubną.
KD.01	Tereny dróg publicznych <ol style="list-style-type: none"> 1) teren drogi publicznej realizowanej jako inwestycja celu publicznego; 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi; 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16; 5) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegowej rzeki Wadąg, na którym obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych oraz odstępowania od zakazu zgodnie z uchwałą w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazaną w § 8.
KD.02 KD.03 KD.06 KD.07 KD.12 KD.13	Tereny dróg publicznych <ol style="list-style-type: none"> 1) tereny dróg publicznych realizowanych jako inwestycje celu publicznego; 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10,0 m; 3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi; 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16; 5) w granicach terenów elementarnych KD.02 i KD.03 zlokalizowany jest rów melioracyjny oznaczony na rysunku planu w odniesieniu do którego obowiązują zasady określone w § 8, w szczególności zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych.

KD.04 KD.05 KD.14 KD.15	Tereny dróg publicznych <ol style="list-style-type: none"> 1) tereny dróg publicznych realizowanych jako inwestycje celu publicznego; 2) teren przeznaczony na poszerzenie drogi publicznej; 3) łączna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16; 5) należy zachować istniejące skarpy.
KD.08 KD.09 KD.10 KD.11	Tereny dróg publicznych <ol style="list-style-type: none"> 1) tereny dróg publicznych realizowanych jako inwestycje celu publicznego; 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi; 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16; 5) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem KD.08 zlokalizowany jest rów melioracyjny oznaczony na rysunku planu w odniesieniu do którego obowiązują zasady określone w § 8, w szczególności zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych.
KDW.01	Tereny dróg wewnętrznych <ol style="list-style-type: none"> 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 8,0 m; 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16; 3) jezdnie należy projektować i realizować w celu zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz ochrony przeciwpożarowej.
Kpj.01	Tereny ciągów pieszo-jezdnych <ol style="list-style-type: none"> 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m; 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16; 3) jezdnię należy projektować i realizować w celu zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz ochrony przeciwpożarowej.
Kx.01	Tereny ciągów pieszych <ol style="list-style-type: none"> 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 4,0 m; 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16; 3) nawierzchnię ciągu należy zachować jako przepuszczalną; 4) część terenu elementarnego oznaczonego symbolem Kx.01 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegowej rzeki Wadąg, na którym obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych oraz odstępstwa od zakazu zgodnie z uchwałą w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazaną w § 8.
TI.01	Tereny infrastruktury technicznej <ol style="list-style-type: none"> 1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na zasadach określonych w § 16; 2) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m.

Rozdział III
Ustalenia końcowe.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

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

Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami).

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Przedmiotowy plan obejmuje tereny na których brak jest obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu przeznaczają tereny na cele mieszkaniowe, usługowe oraz zabudowy zagrodowej, a także pod zielen naturalną i leśną, tereny rolnicze oraz komunikację i infrastrukturę techniczną.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustalenia szczegółowych dla terenów elementarnych, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowanych w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Wójt Gminy, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Kształtowanie struktur przestrzennych i planowanej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dla której Rada Gminy Dywity podjęła Uchwałę Nr XXVII/186/17 z dnia 14 lutego 2017 r. w sprawie przyjęcia „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dywity”.

W zakresie uniwersalnego projektowania w planie zawarto nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o różnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Tereny objęte planem stanowią własność prywatną oraz Gminy Dywity i są położone przy drodze publicznej oraz wewnętrznych wzdłuż których przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Część terenów w zakresie infrastruktury technicznej wyposażona jest w niezbędne sieci, w tym wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, gazową i telekomunikacyjną, natomiast w zakresie komunikacji obsługiwane są z przylegających dróg publicznej i wewnętrznych.

W granicach planu przewiduje się zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, w postaci budowa sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej, a także budowa dróg publicznych oznaczonych symbolami KD.

Wobec powyższego tereny objęte planem posiadają optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości i innych.