

**UCHWAŁA NR XLIII/306/14
RADY GMINY DYWITY**

z dnia 25 sierpnia 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar na
wschód od drogi krajowej nr 51 w obrębach geodezyjnych Spręcowo i Sętal gmina Dywity.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647, zmiany: z 2012 r. poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, z 2014 r. poz. 379, poz. 768) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 poz. 594, zmiany: z 2013 r. poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379), Rada Gminy Dywity, po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dywity uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar na wschód od drogi krajowej nr 51 w obrębach geodezyjnych Spręcowo i Sętal gmina Dywity zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w uchwale nr XIII/81/07 z dnia 15 listopada 2007 r. Rady Gminy Dywity w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar na wschód od drogi krajowej nr 51 w obrębach geodezyjnych Spręcowo i Sętal.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały,
- 2) z rysunku w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar na wschód od drogi krajowej nr 51 w obrębach geodezyjnych Spręcowo i Sętal gmina Dywity”,
- 3) z rozstrzygnięcia w sprawie zgodności planu z ustaleniami studium, rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.

Przepisy ogólne – dotyczące całego terenu objętego planem.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 2) symbole określające przeznaczenie terenów:
 - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MU – tereny zabudowy mieszkalno – usługowej,
 - UM – tereny zabudowy usługowo – mieszkalnej,
 - RM – tereny zabudowy zagrodowej,
 - P – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
 - U – tereny zabudowy usługowej,
 - UK - tereny kapliczki,
 - ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - ZN – tereny zieleni naturalnej,
 - ZL – tereny zieleni leśnej,
 - R – tereny rolnicze,

- KD – tereny dróg publicznych,
- KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- Kx – tereny ciągów pieszo – jezdnych,
- Kpr – tereny ciągów pieszo – rowerowych,
- KP – tereny parkingów publicznych,
- TI – tereny urządzeń infrastruktury technicznej,

- 3) rozwiązania komunikacyjne oraz powiązania terenów z istniejącymi drogami publicznymi,
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym: linie zabudowy i gabaryty budynków, wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- 8) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych,
- 9) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 5. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i oznaczeń:

- 1) budynek adaptowany: oznacza budynek istniejący do zachowania - budynki adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie, nadbudowie na zasadach oraz z zachowaniem funkcji określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów,
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - oznacza linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - oznacza linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku; w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 4) obowiązująca linia zabudowy - oznacza linię wzdłuż której należy sytuować minimum 70% jednej z elewacji budynku bez możliwości wysunięcia pozostałej części elewacji, z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,5 m, loggii i wykuszów do 1,0 m, schodów zewnętrznych do 1,3 m,
- 5) przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe - przeznaczenie uzupełniające może występować łącznie lub zamiennie z przeznaczeniem podstawowym,
- 7) przeznaczenie alternatywne – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które może być realizowane zamiennie w stosunku do przeznaczenia podstawowego, zgodnie z zasadami ustalonymi dla poszczególnych terenów, w ramach terenu elementarnego nie dopuszcza się łączenia przeznaczenia podstawowego i alternatywnego,
- 8) teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem,
- 9) usługi lub produkcja nieuciążliwa - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną lub usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, której ewentualna uciążliwość nie może wykraczać poza granice działki,
- 10) tymczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenów – należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu użytkowania terenów do czasu wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami planu,

11) wskaźnik zabudowy – oznacza stosunek łącznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) granic obszaru opracowania planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczeń przeznaczenia terenów,
- 4) linii zabudowy nieprzekraczalnych i obowiązujących,
- 5) granic obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych,
- 6) oznaczeń obiektów lub obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- 7) gruntów rolnych objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

2. Następujące oznaczenia graficzne są postulowane:

- 1) oznaczenia liniowych urządzeń infrastruktury technicznej określające ich orientacyjny przebieg,
- 2) linie wewnętrznego podziału obrazujące zasadę podziału na działki budowlane, mogące ulegać zmianom pod warunkiem zachowania zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu.

§ 7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem.

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kształtowania zabudowy ustala się gabaryty, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zawarte w ustaleniach szczegółowych w §8,
- 2) w granicach opracowania nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - a) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału nieruchomości,
 - b) dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy uwzględnić ustalenia planu dotyczące zasad podziału na działki budowlane;
- 4) ustala się na całym terenie opracowania zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy,
- 5) ustala się tymczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu zgodny z aktualnym sposobem użytkowania terenu, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu mówią inaczej,
- 6) w zakresie zasad rozmieszczania nośników reklamowych ustala się możliwość lokalizacji reklam w postaci:
 - a) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 4,0 m,
 - b) wolnostojących tablic, neonów i ekranów o powierzchni nie większej niż 6 m²,
 - c) na budynkach szyldów reklamowych o powierzchni nie większej niż 2 m² dla zabudowy mieszkaniowej i 1/3 wysokości elewacji dla zabudowy produkcyjnej i usługowej.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część południowa terenu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, w stosunku do którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 160 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Środkowej Łyny,
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów odrębnych zostały określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów,
- 3) w zagospodarowaniu poszczególnych terenów należy zachować istniejący wartościowy drzewostan, w tym w szczególności: aleje przydrożną zlokalizowaną w pasie drogi publicznej Spręcowo – Sętań oraz drogi publicznej biegnącej przez wieś Spręcowo, istniejące wartościowe pojedyncze drzewa oraz zadrzewienia śródpolne poza obszarami przeznaczonymi pod zabudowę,

- 4) wprowadza się na całym obszarze objętym opracowaniem zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 5) na części terenów występują urządzenia melioracji szczegółowej (rowy i drenaż podziemny), których przerwanie podczas prac ziemnych może doprowadzić do zmiany stosunków wodnych na gruncie – urządzenia melioracji szczegółowej należy przebudować na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:

- 1) w granicach planu zlokalizowane są następujące obiekty i obszary podlegające ochronie:
 - a) dom mieszkalny nr 36 we wsi Spręcowo wpisany do rejestru zabytków pod nr A-3622,
 - b) stanowiska archeologiczne wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków pod numerem 7 i 9,
 - c) dom mieszkalny nr 51 we wsi Spręcowo wpisany do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,
- 2) w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ich otoczenia wszelkie prace konserwatorskie i restauratorskie oraz roboty budowlane i działania mogące prowadzić do zmiany ich wyglądu lub mogące naruszać ich ekspozycję wymagają uzyskania wytycznych konserwatorskich na prowadzenie w/w prac zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) wszelkie prace konserwatorskie i restauratorskie oraz roboty budowlane dotyczące obiektu wpisanego do rejestru zabytków lub prowadzone w jego otoczeniu wymagają uzyskania pozwolenia odpowiedniego organu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych znajdujących się wojewódzkiej ewidencji zabytków zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu - wszelkie inwestycje w wyznaczonych obszarach wymagają poprzedzenia archeologicznymi badaniami sondażowymi, na które należy uzyskać pozwolenie odpowiedniego organu zgodnie z przepisami odrębnymi,

4. Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg o ile nie zostały pokazane na rysunku planu,
- 2) w przypadkach uzasadnionych wymogami technicznymi plan dopuszcza prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg,
- 3) w zależności od wymogów technicznych i potrzeb na całym terenie planu dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z obowiązkiem zapewnienia dojazdu ekipom technicznym utrzymującym (naprawiającym i konserwującym) poszczególne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami ZL oraz gruntów rolnych objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych – oznaczonych na rysunku planu;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo – gospodarczych docelowo z projektowanej sieci wodociągowej zaopatrywanej z ujęcia wody w Dywitach - do czasu budowy sieci wodociągowej adaptuje się istniejącą sieć wiejską oraz istniejące indywidualne ujęcia wody,
 - b) sieć wodociągową należy realizować etapami, w ramach zadań własnych gminy lub partnerstwa publiczno–prywatnego – w ramach etapowania siecią rozdzielczą powinno obejmować się całe zespoły zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - c) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej dopuszcza się doprowadzenie wody do celów technologicznych z własnych ujęć wody.
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) obowiązek odprowadzenia ścieków bytowo – gospodarczych poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej lub ciśnieniowej do gminnej oczyszczalni ścieków,
 - b) w odniesieniu do projektowanej zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno - usługowej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań przejściowych polegających na zastosowaniu zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków z obowiązkiem likwidacji zbiorników bezodpływowych w momencie stworzenia możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej,

- c) w odniesieniu do terenów zabudowy usługowej i terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów w celu odprowadzenia ścieków bytowych (komunalnych) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań przejściowych indywidualnych dla obiektów o ilości ścieków bytowych nie przekraczających ilości 7,5 m³ / dobę;
 - d) ścieki przemysłowe z zabudowy usługowej i produkcyjnej po oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi na zasadach uzgodnionych z organami ochrony środowiska należy odprowadzić do sieci kanalizacji sanitarnej i dalej do oczyszczalni ścieków – dla obiektów nie przekraczających 7,5 m³ / dobę ścieków przemysłowych tymczasowo dopuszcza się gromadzenie podczyszczonych ścieków w zbiornikach bezodpływowych z obowiązkiem wywożenia przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków;
 - e) sieć kanalizacji sanitarnej należy realizować etapami w ramach zadań własnych gminy lub partnerstwa publiczno – prywatnego – w ramach etapowania sieci rozdzielczą powinno obejmować się całe zespoły zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
- a) z terenów utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych po oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi w sposób określony w pozwoleniu wodnoprawnym do najbliższego rowu melioracyjnego lub zbiornika wodnego,
 - b) z dachów zabudowy usługowej i produkcyjnej po oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi odprowadzenie do studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - c) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkalno – usługowej i usługowo – mieszkalnej w granicach własnych działki,
- 7) w zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się:
- a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym: stacje transformatorowe SN/nN 15/0,4 kV, linie napowietrzne SN 15kV, linie kablowe i napowietrzne nN 0,4kV,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci energetycznej będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców określonych w przepisach odrębnych,
 - c) sieć energetyczną należy prowadzić w miarę możliwości jako podziemną w liniach rozgraniczających dróg z lokalizacją szafek złączowo – pomiarowych na granicy z działką budowlaną,
 - d) doprowadzenie sieci elektroenergetycznej do terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych z możliwością lokalizacji stacji transformatorowych na terenie działki budowlanej,
 - e) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 8) zaopatrzenie w gaz - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych,
- 10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
- a) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne lub terenach zieleni - dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
 - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 11) gromadzenie odpadów stałych – w granicach własnych działki zgodnie z zasadami określonymi w gminnym programie gospodarki odpadami – nie dopuszcza się unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki.

5. Rozwiązania komunikacyjne:

- a) nadrzędny układ komunikacyjny w granicach planu stanowi droga krajowa nr 51, która powinna spełniać parametry odpowiadające klasie technicznej GP (główna ruchu przyspieszonego) – dla potrzeb docelowej rozbudowy drogi krajowej nr 51 wyznaczono 10,0 m pas terenu po obu stronach drogi, licząc od istniejącej granicy pasa drogowego,
- b) zbiorczy układ komunikacyjny stanowią: droga powiatowa Spręcowo – Sętań oznaczona symbolami KD.03 i KD.04 oraz droga gminna oznaczona symbolem KD.05 biegnąca przez wieś Spręcowo i droga gminna oznaczona symbolami KD.06 i KD.07 biegnąca od Spręcowa do Różnowa – włączenie w/w dróg układu zbiorczego do drogi krajowej nr 51 możliwe poprzez istniejące skrzyżowanie drogi krajowej nr 51 z drogą powiatową Spręcowo – Sętań (km 75+272,25),
- c) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów następowała będzie z projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW lub pozostałych dróg publicznych gminnych oznaczonych symbolami KD podłączonych do drogi powiatowej Spręcowo – Sętań oznaczonej symbolem KD.03 i KD.04 i dróg gminnych oznaczonych symbolami KD.05 oraz KD.06 i KD.07, bez możliwości bezpośredniego podłączenia do drogi krajowej nr 51,
- d) rezerwuje się teren oznaczony symbolem KD.02 na budowę zjazdu z drogi powiatowej Spręcowo – Sętań na drogę serwisową proponowaną po wschodniej stronie drogi krajowej nr 51 (w celu połączenia z istniejącym fragmentem drogi serwisowej) w kierunku południowym,
- e) dopuszcza się podłączenie dróg gminnych publicznych oznaczonych symbolami KD.09 i KD.11 do drogi serwisowej biegnącej wzdłuż drogi krajowej nr 51 bez możliwości bezpośredniego włączenia do drogi krajowej nr 51.

6. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

- a) urządzenie publicznej drogi gminnej Spręcowo – Różnowo oznaczonej symbolami KD.06 i KD.07,
- b) urządzenie dróg publicznych gminnych obsługujących tereny mieszkaniowe, produkcyjne i usługowe oznaczonych symbolami KD.09, KD.10, KD.11, KD.12, KD.13 i KD.14,
- c) budowa głównej sieci wodociągowej obsługującej tereny zabudowy mieszkaniowej,
- d) budowa zbiorczej sieci kanalizacyjnej obsługującej tereny zabudowy mieszkaniowej.

7. Tereny przestrzeni publicznej – w granicach objętym planem wyznacza się jako tereny przestrzeni publicznych: parkingi oznaczone symbolami KP.01 i KP.02 oraz teren zieleni urządzonej ze zbiornikiem wodnym we wsi Spręcowo oznaczony symbolem ZP.02.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnej funkcji lub różnym sposobie zagospodarowania

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
MN.01	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wsi Spręcowo 1) adaptuje się istniejącą zabudowę, 2) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejące podziały, minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 500 m², 3) w celu obsługi komunikacyjnej nowo wydzielonych działek budowlanych dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6,0 m, 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 5) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, 6) dachy dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 38÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem w odcieniach czerwieni, 7) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych, 8) geometrię dachów dla budynków gospodarczych i garażowych należy kształtować

	w nawiązaniu do budynku głównego (mieszkalnego), 9) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 11) miejsca postojowe w granicach własnych działki, 12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
MN.02 MN.03 MN.04 MN.05 MN.09 MN.12 MN.14	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej, 2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych, 3) zasady i warunki podziału: front działki budowlanej nie mniejszy niż 30,0 m z wyjątkiem działek położonych na zakończeniach ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolami Kx.01 i Kx.04, minimalna powierzchnia działki budowlanej 1700 m², 4) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze, dla pozostałych budynków nie więcej niż 6,0 m, 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 6) geometria dachów: dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, pokrytych dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, dla pozostałej zabudowy dachy należy kształtować w nawiązaniu do budynku głównego (mieszkalnego), 7) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu, 8) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,20, 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
MN.06	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1) adaptuje się istniejącą zabudowę, 2) nową zabudowę należy realizować jako wolnostojącą na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 800 m² w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej, 3) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających wynoszącej 5,0 m w celu obsługi nowo wydzielonych działek budowlanych, 4) dopuszcza się sytuowanie budynku na nowo wydzielonej działce w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; 5) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze, 6) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.04 – 6,0 m od granicy pasa drogowego, 7) geometria dachów: obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, pokrytych dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, 8) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu, 9) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,30, 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
MN.07 MN.08	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek

MN.11 MN.15 MN.16 MN.17	mieszkalny na jednej działce budowlanej, 2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych, 3) zasady i warunki podziału: front działki budowlanej nie mniejszy niż 25,0 m z wyjątkiem działek położonych przy północno-wschodnim i południowo-wschodnim narożniku drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.08, minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200 m², 4) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze, dla pozostałych budynków nie więcej niż 6,0 m, 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 6) geometria dachów: dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, pokrytych dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, dla pozostałej zabudowy dachy należy kształtować w nawiązaniu do budynku głównego (mieszkalnego), 7) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu, 8) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,25, 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
MN.10 MN.13	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości maksymalnie jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej, 2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych, 3) zasady i warunki podziału: front działki budowlanej nie mniejszy niż 30,0 m, minimalna powierzchnia działki budowlanej 2500 m², 4) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze, dla pozostałych budynków nie więcej niż 8,0 m, 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 6) geometria dachów: dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, pokrytych dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, dla pozostałej zabudowy dachy należy kształtować w nawiązaniu do budynku głównego (mieszkalnego), 7) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu, 8) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,2, 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
MN.18	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1) adaptuje się istniejącą zabudowę, 2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych, 3) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200 m², 4) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze, 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 6) geometria dachów: obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym nachyleniu połaci głównych w przedziale 35÷45 stopni, pokrytych dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, 7) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu, 8) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,30, 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej,

	10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
MN.19 MN.20	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej, 2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych, 3) w skład działek budowlanych terenu elementarnego oznaczonego symbolem MN.19 wchodzi teren zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP.04; 4) zasady i warunki podziału: front działki budowlanej nie mniejszy niż 22,0 m z wyjątkiem działek położonych na zakończeniach ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolami Kx.10 i Kx.11, minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200 m², 5) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze, dla pozostałych budynków nie więcej niż 6,0 m, 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 7) geometria dachów: dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, pokrytych dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, dla pozostałej zabudowy dachy należy kształtować w nawiązaniu do budynku głównego (mieszkalnego), 8) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu, 9) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,25, 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
MN.21	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1) adaptuje się istniejącą zabudowę, 2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych, 3) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m², 4) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze, dla pozostałych budynków nie więcej niż 6,0 m, 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 6) geometria dachów: obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych symetrycznych o nachyleniu połaci głównych w przedziale 35÷45 stopni, pokrytych dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, dla pozostałej zabudowy dachy należy kształtować w nawiązaniu do budynku głównego (mieszkalnego), 7) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, 8) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,30, 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 10) na całym terenie mogą występować przekroczenia norm hałasu i drgań dla zabudowy mieszkaniowej wynikające z sąsiedztwa drogi krajowej 51 – należy stosować rozwiązania projektowe i techniczne zmniejszające uciążliwość hałasu i drgań do poziomu wymaganego przepisami odrębnymi.
MN.22 MN.23 MN.24 MN.25 MN.26	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej, 2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych, 3) zasady i warunki podziału: front działki budowlanej nie mniejszy niż 22,0 m, minimalna powierzchnia działki budowlanej 1100 m², 4) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze, dla pozostałych budynków nie więcej niż 6,0 m, 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 6) geometria dachów: dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje stosowanie dachów

	dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, pokrytych dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, dla pozostałej zabudowy dachy należy kształtować w nawiązaniu do budynku głównego (mieszkalnego), 7) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu, 8) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,25, 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
MN.27	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej, 2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych, 3) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 1800 m², 4) w celu obsługi komunikacyjnej nowo wydzielonych działek budowlanych dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości wynoszącej 8,0 m i zakończonej placem nawrotowym, 5) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze, dla pozostałych budynków nie więcej niż 6,0 m, 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 7) geometria dachów: dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, pokrytych dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, dla pozostałej zabudowy dachy należy kształtować w nawiązaniu do budynku głównego (mieszkalnego), 8) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu, 9) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,25, 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
RM.01 RM.02 RM.03	Tereny zabudowy zagrodowej 1) istniejąca zabudowa zagrodowa adaptowana, 2) dopuszcza się uzupełnienia istniejącej zabudowy zagrodowej zabudową mieszkaniową i gospodarczą związaną z prowadzonym gospodarstwem rolnym, 3) maksymalna wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, dla budynków gospodarczych nie więcej niż 12,0 m, 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 5) dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35÷45 stopni kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, 6) dopuszcza się możliwość adaptacji budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele działalności agroturystycznej.
RM.04 RM.05 RM.06 RM.08	Tereny zabudowy zagrodowej 1) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, dla budynków gospodarczych nie więcej niż 8,0 m, 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 3) geometria dachów: dla budynków mieszkalnych obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, pokrytych dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, dla pozostałych budynków dachy należy kształtować w nawiązaniu do budynku głównego (mieszkalnego), 4) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu, 5) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,15,

	6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 75% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej, 7) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
RM.07	Tereny zabudowy zagrodowej 1) istniejąca zabudowa zagrodowa adaptowana, 2) dopuszcza się uzupełnienia istniejącej zabudowy zagrodowej zabudową mieszkaniową i gospodarczą związaną z prowadzonym gospodarstwem rolnym, 3) dopuszcza się możliwość adaptacji budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele działalności agroturystycznej, 4) zasady i warunki podziału: front działki budowlanej nie mniejszy niż 30,0 m, minimalna powierzchnia działki budowlanej 3000 m², 5) maksymalna wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, dla budynku gospodarczego nie więcej niż 8,0 m, 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 7) dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35÷45 stopni kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, 8) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,20, 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej, 10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
MU.01	Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalna. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny lub w osobnym budynku. 1) adaptuje się istniejącą zabudowę, 2) zasady i warunki podziału - minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m², 3) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 12,0 m, 4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 30÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, 5) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, 6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 7) miejsca postojowe w granicach własnych działki lub na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni usług, 8) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
MU.02	Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalna jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny lub w osobnym budynku. 1) zasady i warunki podziału - minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m², 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 3) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, 4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, 5) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu, 6) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,30, 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 8) wjazd na poszczególne działki należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.12, drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.04 lub ciągów pieszo – jezdnych

	Kx.02 i Kx.03 bez możliwości bezpośredniego wjazdu z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD.03, 9) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1,2 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na 30 m² powierzchni usług, 10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
MU.03	Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej tworzące centrum usługowo – handlowe o charakterze lokalnym (powiązane z projektowaną zabudową mieszkaniową) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalna. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny. 1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki 1000 m², 2) front budynku należy realizować od strony drogi oznaczonej symbolem KD.03 oraz od strony drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.04, 3) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 4) obowiązująca wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia kondygnacja jako użytkowe poddasze, 5) kierunek kalenicy głównej budynku należy realizować równoległe do drogi oznaczonej symbolem KD.03, 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 30÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, 7) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu, 8) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,50, 9) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się, 10) wjazd na teren należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.04 bez możliwości bezpośredniego wjazdu z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD.03, 11) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1,2 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na 30 m² powierzchni usług.
MU.04	Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej tworzące centrum usługowo – handlowe o charakterze lokalnym (powiązane z projektowaną zabudową mieszkaniową) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalna. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny. 1) zabudowa realizowana jako szeregowa zgodnie z obowiązującą linią zabudowy (w celu utworzenie pierzei), 2) front budynku należy realizować od strony drogi oznaczonej symbolem KD.03, 3) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 4) szerokość działki nie więcej niż 12,0 m, 5) obowiązująca wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia kondygnacja jako użytkowe poddasze, 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 30÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, 7) geometrię dachu, w tym w szczególności wysokość kalenicy i wysokość okapu należy realizować w nawiązaniu do budynku sąsiedniego, 8) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu, 9) maksymalny wskaźnik zabudowy – określony liniami zabudowy, 10) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się, 11) wjazd na poszczególne działki należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.04 bez możliwości bezpośredniego wjazdu z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD.03,

	12) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1,2 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na 30 m ² powierzchni usług.
MU.05	Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalna jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny lub w osobnym budynku. 1) zasady i warunki podziału - minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m²; 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 3) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, 4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, 5) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, 6) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,30, 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 8) wjazd na poszczególne działki należy realizować z drogi gminnej oznaczonej symbolem KD.05 bez możliwości bezpośredniego wjazdu z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD.04, 9) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1,2 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na 30 m² powierzchni usług, 10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
MU.06 MU.07	Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalna jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny lub w osobnym budynku. 1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m², 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 3) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, 4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, 5) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu, 6) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,3, 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 8) wjazd na poszczególne działki należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.05 bez możliwości bezpośredniego wjazdu z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD.03, 9) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1,2 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na 30 m² powierzchni usług, 10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
MU.08	Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalna jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny lub w osobnym budynku. 1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m², 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 3) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, 4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym

	do niej wyglądem, 5) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu, 6) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,3, 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 8) wjazd na poszczególne działki należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.05, 9) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1,2 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na 30 m² powierzchni usług, 10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
MU.09 MU.10	Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalna jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny lub w osobnym budynku. 1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²; dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych do obsługi komunikacyjnej działek budowlanych, 2) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 3) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, 4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, 5) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu, 6) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,30, 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 8) wjazd na poszczególne działki należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.13 i drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.11 bez możliwości bezpośredniego wjazdu z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD.03, 9) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1,2 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na 30 m² powierzchni usług, 10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
MU.11 MU.12	Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej. Zabudowę należy realizować jako wolnostojącą albo jako szeregową w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny na jednej działce budowlanej. Zabudowę szeregową należy realizować w ilości nie większej niż 6 segmentów w jednym ciągu. 1) zasady i warunki podziału - linie podziału należy realizować prostopadle do drogi gminnej oznaczonej symbolem KD.07 – minimalna szerokość działki dla zabudowy wolnostojącej 24,0 m (zasada podziału dla zabudowy wolnostojącej pokazana została na rysunku planu), minimalna szerokość działki dla zabudowy szeregowej 10,0 m; 2) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga jako użytkowe poddasze; 3) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi – 6,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy, z pozostałych stron zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 30÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni; 5) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,40; 6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 7) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć w granicach własnych działki w ilości

	nie mniejszej niż 1,2 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na 30 m ² powierzchni usług.
UM.01	Tereny zabudowy usługowo - mieszkalnej Przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe. Przeznaczenie uzupełniające: funkcja mieszkalna realizowana jako wbudowana lub w osobnym budynku. 1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m², 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 3) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, 4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, 5) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu, 6) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,50, 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 8) wjazd na poszczególne działki należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.03, 9) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 30 m² powierzchni usług plus 1,2 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny.
P.01 P.02 P.03	Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów Przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, baz, składów i magazynów. Przeznaczenie uzupełniające: handel hurtowy, usługi, w tym: administracyjne i biurowe, garaże i budynki obsługi, komunikacja wewnętrzna. Nie dopuszcza się lokalizacji funkcji mieszkaniowej. 1) zasady i warunki wewnętrznego podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 5000 m², 2) w celu obsługi komunikacyjnej nowo wydzielonych działek budowlanych dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m, 3) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi krajowej nr 51 – 10,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy na rysunku planu, nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg gminnych – zgodnie z rysunkiem planu, 4) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków administracyjnych i biurowych – 3 kondygnacje nadziemne, dla pozostałych budynków – 14,0 m, 5) geometria dachów - dachy wielospadowe o maksymalnym nachyleniu połaci do 40 stopni, dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachu wynikającej ze specjalnej konstrukcji budynku, 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,60, 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 8) wjazd na poszczególne działki należy realizować z dróg publicznych oznaczonych symbolami: KD.09, KD.10, KD.11 lub z drogi serwisowej biegnącej wzdłuż drogi krajowej nr 51 bez możliwości bezpośredniego wjazdu na drogę krajową, 9) zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własnych działki.
P.04	Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów Przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, baz, składów i magazynów. Przeznaczenie uzupełniające: handel hurtowy, usługi, w tym: administracyjne i biurowe, garaże i budynki obsługi, komunikacja wewnętrzna. Nie dopuszcza się lokalizacji funkcji mieszkaniowej. Dopuszcza się powiązanie przestrzenne i funkcjonalne z terenem U.02 i ZN.03 w granicach jednej działki budowlanej. 1) zasady i warunki wewnętrznego podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 5000 m², 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi krajowej nr 51 – 10,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy na rysunku planu, nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi powiatowej – zgodnie z rysunkiem planu,

	3) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków administracyjnych i biurowych – 3 kondygnacje nadziemne, dla pozostałych budynków – 14,0 m, 4) geometria dachów - dachy wielospadowe o maksymalnym nachyleniu połaci do 40 stopni; dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachu wynikającej ze specjalnej konstrukcji budynku, 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,60, 6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 7) wjazd na poszczególne działki należy realizować z drogi serwisowej biegnącej wzdłuż drogi krajowej nr 51 bez możliwości bezpośredniego wjazdu na drogę krajową, 8) zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własnych działki, 9) tymczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu: tereny rolne i zabudowa zagrodowa w miejscu istniejącego siedliska na zasadach szczegółowych określonych dla zabudowy zagrodowej w niniejszych ustaleniach planu.
U.01	Tereny zabudowy usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, rzemieślnicza i handlowa. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa dla właściciela lub obsługi obiektu realizowana jako wbudowana lub w budynkach wolnostojących. 1) zasady i warunki wewnętrznego podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 3000 m², 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi krajowej nr 51: dla przeznaczenia podstawowego – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, dla przeznaczenia uzupełniającego – 120,0 m od linii rozgraniczającej pas drogi krajowej na rysunku planu, od pozostałych dróg zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 3) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego – 12,0 m, dla przeznaczenia uzupełniającego – 2 kondygnacje nadziemne, 4) geometria dachów: dachy wielospadowe o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35÷45 stopni - dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachu wynikającej ze specjalnej konstrukcji budynku, 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,60, 6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 7) wjazd na poszczególne działki należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.01, 8) zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własnych działki, 9) na całym terenie mogą występować przekroczenia norm hałasu i drgań dla zabudowy mieszkaniowej wynikające z sąsiedztwa drogi krajowej 51 – należy stosować rozwiązania projektowe i techniczne zmniejszające uciążliwość hałasu i drgań do poziomu wymaganego przepisami odrębnymi.
U.02	Tereny zabudowy usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, rzemieślnicza i handlowa. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa dla właściciela lub obsługi obiektu realizowana jako wbudowana lub w budynkach wolnostojących. Dopuszcza się powiązanie przestrzenne i funkcjonalne z terenem P.04 i ZN.03 w granicach jednej działki budowlanej. 1) zasady i warunki wewnętrznego podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 3000 m², 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg publicznych – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 3) w celu obsługi komunikacyjnej nowo wydzielonych działek budowlanych dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m, 4) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego – 12,0 m, dla przeznaczenia uzupełniającego – 2 kondygnacje nadziemne, 5) geometria dachów: dachy wielospadowe o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35÷45 stopni - dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachu wynikającej ze specjalnej konstrukcji budynku, 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,60,

	7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 8) wjazd na poszczególne działki należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem: KD.12 lub z wydzielonych dróg wewnętrznych, 9) zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własnych działki.
U.03 U.05	Tereny zabudowy usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, rzemieślnicza i handlowa. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa dla właściciela lub obsługi obiektu realizowana jako wbudowana lub w budynkach wolnostojących. 1) zasady i warunki wewnętrznego podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 5000 m², 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg publicznych – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 3) w celu obsługi komunikacyjnej nowo wydzielonych działek budowlanych dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m, 4) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego – 12,0 m, dla przeznaczenia uzupełniającego – 2 kondygnacje nadziemne, 5) geometria dachów: dachy wielospadowe o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35÷45 stopni - dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachu wynikającej ze specjalnej konstrukcji budynku, 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,60, 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 8) wjazd na poszczególne działki należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.14 lub z wydzielonych dróg wewnętrznych, 9) zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własnych działki.
U.04	Tereny zabudowy usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, rzemieślnicza i handlowa. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza. Nie dopuszcza się lokalizacji funkcji mieszkaniowej. 1) zasady i warunki wewnętrznego podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 5000 m², 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi krajowej nr 51 – 10,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy na rysunku planu, nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg publicznych – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m, 4) geometria dachów: nie ustala się, 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,60, 6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 7) wjazd na poszczególne działki należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.14 lub z drogi serwisowej biegnącej wzdłuż drogi krajowej nr 51 bez możliwości bezpośredniego wjazdu na drogę krajową, 8) zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własnych działki.
U.06	Tereny zabudowy usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, rzemieślnicza i handlowa. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza. Nie dopuszcza się lokalizacji funkcji mieszkaniowej. 1) zasady i warunki wewnętrznego podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 5000 m², 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi krajowej nr 51 – 10,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy na rysunku planu, nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg publicznych – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m, 4) geometria dachów: nie ustala się, 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,60,

	6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 7) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 8,0 m wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej teren elementarny, 8) wjazd na poszczególne działki należy realizować z drogi wewnętrznej lub drogi serwisowej biegnącej wzdłuż drogi krajowej nr 51 bez możliwości bezpośredniego wjazdu na drogę krajową, 9) zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własnych działki.
U.07	Tereny zabudowy usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, rzemieślnicza i handlowa. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa dla właściciela lub obsługi obiektu realizowana jako wbudowana lub w budynkach wolnostojących. 1) zasady i warunki wewnętrznego podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 3000 m², 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 3) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego – 12,0 m, dla przeznaczenia uzupełniającego – 2 kondygnacje nadziemne, 4) geometria dachów: dachy wielospadowe o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35÷45 stopni - dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachu wynikającej ze specjalnej konstrukcji budynku, 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,60, 6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 7) wjazd na poszczególne działki należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.14 lub z wydzielonych dróg wewnętrznych, 8) zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własnych działki.
UK.01	Tereny kapliczki Obiekt podlega ochronie na zasadach określonych w § 7 ust. 3 niniejszych ustaleń.
ZP.01 ZP.02 ZP.03 ZP.04	Tereny zieleni urządzonej 1) zabrania się wznoszenia budynków, stawiania przyczep i barakowozów, 2) dopuszcza się możliwość urządzenia stawu rekreacyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi, 3) obowiązuje nakaz zachowania istniejącego wartościowego drzewostanu.
ZN.01 ZN.02 ZN.03 ZN.04 ZN.05 ZN.06 ZN.07	Tereny zieleni naturalnej 1) teren wyłączony z zabudowy za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej, 2) obowiązuje nakaz zachowania istniejącego drzewostanu.
ZL.01 ZL.02 ZL.03	Tereny zieleni leśnej 1) obowiązuje całkowity zakaz zabudowy, 2) teren należy zagospodarować i użytkować zgodnie z zasadami gospodarki leśnej.
R.01 R.02 R.03 R.04 R.05 R.06 R.07 R.08 R.09 R.10	Tereny rolnicze 1) teren wyłączony z zabudowy, 2) dopuszcza się możliwość zalesień, 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wyjątkiem oznaczonych na rysunku planu gruntów rolnych objętych ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi.
KD.01	Tereny dróg publicznych Przeznaczenie podstawowe: teren drogi krajowej nr 51 Granica Państwa – Bezledy – Bartoszyce – Lidzbark Warmiński – Dobrze Miasto – Olsztyn - Olsztynek w klasie

	technicznej GP. Przeznaczenie uzupełniające: drogi zbiorcze (serwisowe) obsługujące tereny przyległe. 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z szerokością istniejącego pasa drogowego plus 10,0 m pas terenu po obu stronach drogi, 2) minimalna szerokość jezdni – zgodna z warunkami technicznymi dla drogi w klasie technicznej GP, 3) po wschodniej stronie istniejącej jezdni należy urządzić drogę serwisową łączącą drogę gminną oznaczoną symbolem KD.07 z drogą powiatową oznaczoną symbolem KD.03, 4) nie dopuszcza się lokalizacji skrzyżowań oraz zjazdów indywidualnych poza istniejącym skrzyżowaniem z drogą powiatową nr 1442N Spręcowo-Sętań.
KD.02	Tereny dróg publicznych Teren przewidziany na przebudowę skrzyżowania na drodze powiatowej Spręcowo – Sętań.
KD.03 KD.04	Tereny dróg publicznych 1) droga powiatowa w klasie technicznej Z, 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z istniejącym podziałem, 3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi.
KD.05	Tereny dróg publicznych 1) droga gminna w klasie technicznej Z, 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z istniejącym podziałem, 3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi.
KD.06 KD.07	Tereny dróg publicznych 1) droga gminna w klasie technicznej L, 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 15,0 m, 3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi.
KD.08 KD.09 KD.10 KD.11 KD.12 KD.13 KD.14	Tereny dróg publicznych 1) drogi gminne w klasie technicznej D, 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 12,0 m, 3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi.
KDW.01 KDW.06 KDW.07	Tereny dróg wewnętrznych 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 12,0 m.
KDW.02 KDW.03 KDW.04 KDW.05 KDW.08 KDW.09	Tereny dróg wewnętrznych 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 8,0 m.
KDW.10 KDW.11	Tereny dróg wewnętrznych 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
Kx.01 Kx.02 Kx.03 Kx.04	Tereny ciągów pieszo - jezdnych 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m.
Kx.05	Tereny ciągów pieszo - jezdnych 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m.
Kx.06 Kx.07 Kx.08 Kx.09 Kx.10 Kx.11 Kx.12	Tereny ciągów pieszo - jezdnych 1) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.
Kpr.01	Tereny ciągów pieszo-rowerowych 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m.
KP.01 KP.02	Tereny parkingów publicznych

	1) należy urządzić minimum 3 miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych, 2) zabrania się utwardzania powierzchni parkingu żużlem i gruzem budowlanym.
TI.01 TI.02	Tereny urządzeń infrastruktury technicznej Tereny istniejących wież telefonii komórkowej.
TI.03 TI.04 TI.05 TI.06	Tereny urządzeń infrastruktury technicznej Tereny przeznaczone na pas techniczny do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. 1) minimalna szerokości w liniach rozgraniczających – 4,0 m, 2) dopuszcza się urządzenie ciągu pieszego i ścieżki rowerowej, 3) nieurządzone fragmenty terenu należy zagospodarować wyłącznie niską zielenią trawiastą.
TI.07	Tereny urządzeń infrastruktury technicznej Tereny istniejącej oczyszczalni ścieków komunalnych.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 9. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następującej wysokości:

przeznaczenie terenu	stawka procentowa
MN, MU, UM, RM	30%
P, U	30%
ZP, ZN, ZL, R, UK	1%
KD, KDW, Kx, Kpr, KP, TI	1%
TI/U, TI/KP	1%

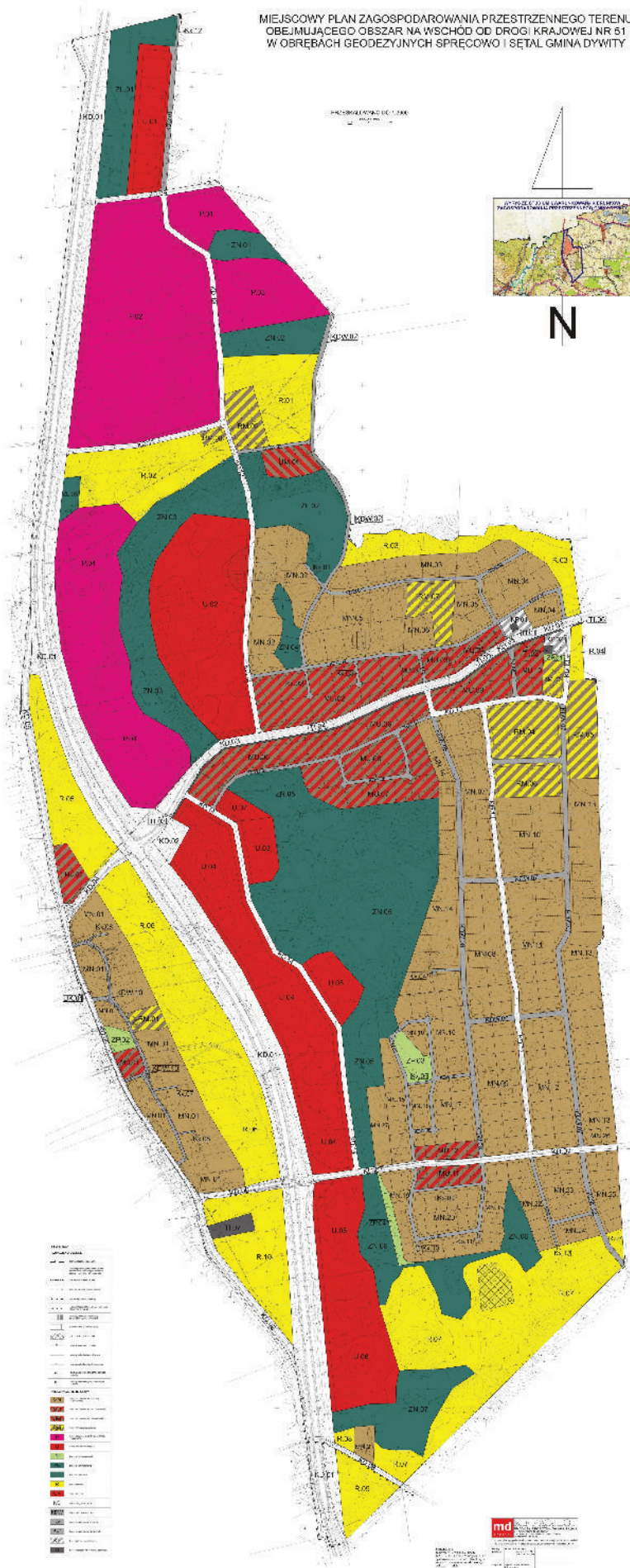
§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Dywity

Renata Kaszubska

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU
OBEJMUJĄCEGO OBSZAR NA WSCHÓD OD DROGI KRAJOWEJ NR 51
W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH SPRĘCOWO I SETAŁ GMINA DYWITY



N

Legenda
1. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 2. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 3. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 4. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 5. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 6. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 7. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 8. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 9. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 10. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 11. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 12. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 13. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 14. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 15. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 16. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 17. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 18. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 19. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 20. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 21. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 22. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 23. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 24. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 25. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 26. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 27. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 28. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 29. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 30. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 31. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 32. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 33. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 34. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 35. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 36. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 37. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 38. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 39. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 40. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 41. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 42. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 43. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 44. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 45. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 46. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 47. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 48. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 49. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 50. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 51. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 52. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 53. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 54. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 55. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 56. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 57. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 58. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 59. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 60. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 61. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 62. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 63. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 64. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 65. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 66. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 67. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 68. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 69. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 70. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 71. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 72. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 73. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 74. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 75. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 76. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 77. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 78. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 79. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 80. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 81. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 82. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 83. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 84. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 85. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 86. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 87. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 88. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 89. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 90. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 91. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 92. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 93. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 94. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 95. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 96. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 97. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 98. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 99. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego 100. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego



I. Rozstrzygnięcie dotyczące zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium:

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar na wschód od drogi krajowej nr 51 w obrębach geodezyjnych Spręcowo i Sętań gmina Dywity.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 poz. 647, zmiany: z 2012 poz. 951, poz. 1445, z 2013 poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, z 2014 poz. 379, poz. 768), stwierdza się zgodność „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar na wschód od drogi krajowej nr 51 w obrębach geodezyjnych Spręcowo i Sętań gmina Dywity” ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity.

II. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar na wschód od drogi krajowej nr 51 w obrębach geodezyjnych Spręcowo i Sętań gmina Dywity.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 poz. 647, zmiany: z 2012 poz. 951, poz. 1445, z 2013 poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, z 2014 poz. 379, poz. 768) termin wnoszenia uwag do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar na wschód od drogi krajowej nr 51 w obrębach geodezyjnych Spręcowo i Sętań gmina Dywity” wyznaczono do dnia 08 lipca 2014 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęły dwie uwagi do projektu planu:

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie	Uzasadnienie
1.	8.07.2014	dz. 181/7 i 181/16 obręb Spręcowo	Składający uwagę wnioskuję o dopisanie do przeznaczenia uzupełniającego zabudowy gospodarczej wraz z infrastrukturą w zabudowie zagrodowej oraz dopuszczenie geometrii dachów w postaci dachów dwuspadowych o kącie w przedziale 30-45 stopni. Wnioskodawca uzasadnia, że dla działek nr 181/7 i 181/16 posiada prawomocne warunki zabudowy dla dwóch budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej stanowiących uzupełnienie siedliska rolniczego zlokalizowanego na działce nr 181/13. Ponadto wykonał dokumentację projektową i zainwestował środki w kierunku realizacji w/w inwestycji.	Nie uwzględnić	Analiza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity wykazała, że działki nr 181/7 i 181/16 oznaczone są na rysunku Studium jako tereny postulowanego rozwoju handlu, usług, rzemiosła oraz obsługi drogi nr 51, w związku z czym wprowadzenie zmiany przeznaczenia w projekcie planu nawet niewielkiej części terenu z funkcji usługowej pod zabudowę zagrodową nie jest możliwe, ponieważ określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w/w kierunki zagospodarowania analizowanego terenu nie pozwalają przeznaczyć go na inne cele. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu zgodności ustaleń tego planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wskazana powyżej podstawa prawna powoduje, że zmiana przeznaczenia terenu z usługowego na tereny zabudowy zagrodowej skutkowałaby niezgodnością planu z ustaleniami Studium, a co za tym idzie nie byłoby możliwe uchwalenie planu miejscowego przez Radę Gminy.
2.	8.07.2014	dz. 169/6 obręb Spręcowo	Składający uwagę wnosi o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu z uwzględnieniem moich uwag i uznanie, że przedmiotowa działka powinna zostać przeznaczona na cele nieleśne tj. produkcyjne, usługowe lub w ostateczności rolnicze. Wnioskodawca uważa, że przeznaczenie działki pod zieleni leśną narusza jego interes, a także nie uwzględnia faktu, że przedmiotowa działka położona jest zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w strefie potencjalnego rozwoju, gdzie w miejscowości Spręcowo dla obszarów położonych po wschodniej stronie drogi krajowej nr 51 przewidziano rozwój	Nie uwzględnić	Ponowna analiza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity jednoznacznie wykazała, że działka nr 169/6 oznaczona jest na rysunku Studium częściowo jako „teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej”, a częściowo jako „teren leśnej przestrzeni produkcyjnej”, przy czym fragment oznaczony jako teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest stosunkowo niewielki, w związku z czym jego rolnicze użytkowanie byłoby zupełnie nieopłacalne, a ponadto położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej, która jest źródłem emisji zanieczyszczeń nie pożądanych dla upraw rolnych. Dodatkowo, analiza stanu faktycznego wykazała, że przedmiotowa działka porośnięta jest zwartym i gęstym kompleksem roślinności wysokiej – leśnej. W związku z powyższymi faktami logiczną konsekwencją jest przeznaczenie omawianej działki jako „teren zieleni leśnej”. Określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy kierunki zagospodarowania analizowanego terenu jako rolne i leśne

			wielofunkcyjny. Ponadto na działkach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie postulowany jest rozwój działalności przemysłowej. Wnioskodawca zaznacza, że przedmiotowa działka położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej w obszarze przewidzianego rozwoju przemysłu, w związku z czym warunki panujące na niej wskazują na potrzebę ustalenia przeznaczenia na cele inne niż leśne.		nie pozwalają przeznaczyć tego terenu na inne cele, ponieważ zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu zgodności ustaleń tego planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w związku z czym inne przeznaczenie niż rolnicze i leśne skutkowałoby niezgodnością planu z ustaleniami Studium, co ostatecznie uniemożliwiłoby uchwalenie planu miejscowego przez Radę Gminy.
--	--	--	--	--	--

III. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar na wschód od drogi krajowej nr 51 w obrębach geodezyjnych Spręcowo i Sętal gmina Dywity.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 poz. 647, zmiany: z 2012 poz. 951, poz. 1445, z 2013 poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, z 2014 poz. 379, poz. 768) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar na wschód od drogi krajowej nr 51 w obrębach geodezyjnych Spręcowo i Sętal gmina Dywity” w sposób następujący:

Lp.	Nazwa zadania	Okres i źródła finansowania
1	Urządzenie publicznej drogi gminnej (zbiorczej) Spręcowo – Różnowo	zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym
2	Urządzenie dróg publicznych gminnych obsługujących tereny produkcyjne i usługowe	zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym
3	Budowa głównej sieci wodociągowej obsługującej tereny zabudowy mieszkaniowej	zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym
4	Budowa zbiorczej sieci kanalizacyjnej obsługującej tereny zabudowy mieszkaniowej	zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym