



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 19 stycznia 2021 r.

Poz. 103

UCHWAŁA NR XXVI/161/20 RADY GMINY PIECKI

z dnia 30 listopada 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część gruntów położonych na zachód od ul. Polnej, w obrębie geodezyjnym Piecki, gmina Piecki

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) Rada Gminy Piecki po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piecki, uchwała co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część gruntów położonych na zachód od ul. Polnej, w obrębie geodezyjnym Piecki, gmina Piecki, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z Uchwałą Nr IV/20/19 Rady Gminy Piecki z dnia 18 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część gruntów położonych na zachód od ul. Polnej w obrębie geodezyjnym Piecki, gmina Piecki.

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

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**;
- 3) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem **UM**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
- 5) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;

- 6) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 7) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**;
- 8) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 9) tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 10) tereny zabudowy ciepłowniczej i gospodarki odpadami oznaczone na rysunku planu symbolem **CO**;
- 11) tereny infrastruktury technicznej - energetyka, kanalizacja, wodociągi oznaczone na rysunku planu symbolem **EKW**;
- 12) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 13) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 14) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 15) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 16) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 17) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 18) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 19) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 20) zasady kształtowania krajobrazu;
- 21) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 22) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 23) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego oznaczone symbolem;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie;
- 5) granica opracowania planu.

2. Następujące oznaczenia obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) tereny w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Puszcza Piska” - kod obszaru: PLB280008;
- 2) tereny w granicach aglomeracji Piecki.

3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne, które mogą podlegać zmianie.

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

- 1) Teren elementarny - należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem.
- 2) Nieprzekraczalna linia zabudowy - oznacza linię, której nie mogą przekraczać żadne elementy budynku.
- 3) Główna połać dachowa - należy przez to rozumieć połać dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połaci dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów.

- 4) Dach płaski - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 10⁰.
- 5) Usługi nieuciążliwe - oznacza to, że istniejąca lub projektowana funkcja usługowa, w tym usługowo-produkcyjna, handel, nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.
- 6) Wysokość zabudowy - w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych - stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego elementu obiektu.
- 7) Rysunek planu - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

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

2. Adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, zmianę przebiegu sieci, rozbiórkę obiektów w tym sieci i urządzeń istniejącej infrastruktury technicznej, jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych lub jeżeli stanowi funkcję służebną dla podstawowego przeznaczenia terenu.

4. Wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je bez prawa ograniczania funkcji podstawowej terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równoległe lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne.

5. Teren opracowania planu w części położony jest w granicach aglomeracji Piecki. W granicach aglomeracji Piecki odprowadzenie ścieków należy realizować do układu kanalizacji sanitarnej (kierującej ścieki na istniejącą oczyszczalnię). Poza wyznaczonym obszarem aglomeracji Piecki odprowadzenie ścieków odbywać będzie się do projektowanego układu kanalizacji sanitarnej (kierującej ścieki na istniejącą oczyszczalnię) a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków należy realizować poprzez indywidualne rozwiązania i technologie dopuszczone przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.

7. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) 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. Na obszarze planu zlokalizowane są linie napowietrzne 15,0 kV. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę linii elektroenergetycznych w tym ich skablowanie. Dla elektroenergetycznych linii napowietrznych 15 kV obowiązuje obszar ograniczonego zagospodarowania (strefa ochrony funkcyjnej). Strefa ochrony funkcyjnej od linii energetycznej nie obowiązuje w przypadku skablowania sieci. Nowe sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Przyłączenie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi. Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi.

11. Zaopatrzenie w gaz należy realizować z indywidualnych źródeł lub sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy kontrolowane.

12. Melioracje:

- 1) wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;

2) dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób aby nowa sieć drenarska przejęła funkcje starej sieci zachowując spływ wód.

13. Odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Zasady obsługi komunikacyjnej.

1. Powiązanie komunikacyjne terenu opracowania planu z układem zewnętrznym zapewnia droga publiczna (ul. Polna, ul. Krzywa). Zasady obsługi komunikacyjnej zostały określone w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

2. W granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6-15;
- b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16-40;
- c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 41-100;
- d) 4 % liczby miejsc postojowych jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Ogrodzenia od strony dróg nie mogą przekraczać wysokości 1,8 m od poziomu terenu.

2. W ogrodzeniach od strony dróg wprowadza się zakaz stosowania prefabrykowanych przęseł betonowych.

3. Obowiązuje zakaz rozmieszczania nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym oraz zakaz umieszczania reklam, w tym banerów na ogrodzeniach.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału i scalania nieruchomości.

1) Podział działek może następować w oparciu o następujące parametry:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.MNU, 2.MNU, 3.MNU, 4.MNU, 5.MNU, 6.MNU, 2.UM nie może być mniejsza niż 1500 m²;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.MW, 2.MW nie może być mniejsza niż 2000 m²;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.U, 2.U, 1.UM nie może być mniejsza niż 2000 m²;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.CO nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- na pozostałych terenach objętych planem, dla których nie wyznaczono dodatkowych paramentów podziału nieruchomości, należy stosować przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2) W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie odpowiednich przepisów o gospodarce nieruchomościami.

3) Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m²;
- minimalny front działki budowlanej: min. 20 m;
- nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 80 - 100 stopni.

5. Budynki oraz elementy zagospodarowania zgodne z ustaleniami planu, lecz przekraczające parametry ustalone w poszczególnych terenach elementarnych, istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, powstałe na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, uznaje się za zgodne z planem. Dopuszcza się użytkowanie i remonty tych budynków, a także przebudowę, z zachowaniem pozostałych parametrów ustalonych w planie i przy założeniu, że przekroczenie parametrów nie będzie większe niż istniejące.

6. W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 8. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Teren objęty opracowaniem miejscowego planu znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony Natura 2000 „Puszcza Piska” (kod PLB280008), w związku z czym na przedmiotowym terenie mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody i ochrony środowiska.

2. Wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

3. Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii w postaci: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych o mocy urządzeń do 100 kW. Wyklucza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych i turbin wiatrowych.

4. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla:

- 1) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w planie symbolem MN należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych w planie symbolem MNU oraz terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej oznaczonych w planie symbolem UM należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkalno-usługowej;
- 3) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w planie symbolem MW należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) terenów zieleni urządzonej oznaczonych w planie symbolem ZP należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

5. Działalność usługowa lokalizowana w granicach planu nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi (w szczególności budynków mieszkalnych).

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. W obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 10. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów. Nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną stanowi teren oznaczony symbolem: 1.KDD, 2.KDD.

2. W przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, obiektów obsługi technicznej, zieleni na zasadach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

3. Kształtowanie przestrzeni należy w miarę możliwości realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym.

4. Nakazuje się zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych z udziałem zieleni w formach dostosowanych do specyfiki funkcji przy uwzględnieniu wysokiej jakości estetycznej i funkcjonalnej.

5. Dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i pieszych, obiektów systemu komunikacji i reklamy miejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

1. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1.KDD, 2.KDD, 1.CO stanowią ustalone w planie lokalizacje inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z infrastrukturą techniczną w tym:

- budowę sieci wodociągów i urządzeń wodociągowych;
- budowę kanalizacji sanitarnej i urządzeń kanalizacyjnych;
- budowę kanalizacji deszczowej;
- realizacją przestrzeni publicznych należących do zadań własnych gminy.

§ 13. W granicach planu nie występują:

1. tereny górnicze;
2. tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
3. obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
4. na dzień uchwalenia planu nie sporządzono audytu krajobrazowego, w związku z tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa krajobrazów priorytetowych nie określono.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych

§ 14. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia w ha)	Ustalenia
<p>1.MN (pow. 2,71 ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych i towarzyszących budynków gospodarczych, budynków garażowych, wiaty, altany, zielen urządzoną, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojazdu i dojazdu, obiekty małej architektury;</p> <p>b) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>c) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj: min. 2 stanowiska postojowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny, przy czym miejsce na podjeździe i w garażu należy traktować jako miejsce postojowe;</p> <p>d) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi publicznej o symbolu KDD lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35⁰ - 45⁰, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze;</p> <p>b) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej;</p> <p>d) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m - (ograniczenie nie dotyczy budynków gospodarczych i garażowych dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5,0 m oraz ustaleń dotyczących wysokości altan i wiat o których mowa w lit. l);</p> <p>e) kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę (dopuszcza się tolerancję do 15⁰);</p>

	<p>f) kierunek głównej kalenicy budynku gospodarczego lub garażowego: równoległe lub prostopadłe do kalenicy budynku mieszkalnego;</p> <p>g) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,20 (20 %);</p> <p>h) wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,05 - do 0,4;</p> <p>i) teren biologicznie czynny: min. 0,6 (60%) powierzchni działki budowlanej;</p> <p>j) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pastelów, cegła licowa, drewno, kamień, szkło;</p> <p>k) rodzaj pokrycia dachu: materiały w odcieniach czerwieni lub szarości;</p> <p>l) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz obiekty architektury ogrodowej - altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15⁰- 35⁰.</p>
<p>2.MN (pow. 0,8 ha);</p> <p>3.MN (pow. 2,82 ha);</p> <p>4.MN (pow. 1,86 ha);</p> <p>5.MN (pow. 1,26 ha);</p> <p>6.MN (pow. 2,4 ha);</p> <p>7.MN (pow. 2,89ha).</p> <p>8.MN (pow. 2,12ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i towarzyszących budynków gospodarczych, budynków garażowych, wiaty, altany, zieleni urządzonej, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdu, obiekty małej architektury;</p> <p>b) nie dopuszcza się budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;</p> <p>c) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>d) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj: min. 2 stanowiska postojowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny, przy czym miejsce na podjeździe i w garażu należy traktować jako miejsce postojowe;</p> <p>e) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi publicznej o symbolu KDD lub z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35⁰ - 45⁰, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze;</p> <p>b) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej;</p> <p>d) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m - (ograniczenie nie dotyczy budynków gospodarczych i garażowych, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5,0 m oraz ustaleń dotyczących wysokości altan i wiat o których mowa w lit. l);</p> <p>e) kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę (dopuszcza się tolerancję do 15⁰);</p> <p>f) kierunek głównej kalenicy budynku gospodarczego lub garażowego: równoległe lub prostopadłe do kalenicy budynku mieszkalnego;</p> <p>g) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,20 (20%);</p> <p>h) wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,05 - do 0,4;</p> <p>i) teren biologicznie czynny: min. 0,6 (60%) powierzchni działki budowlanej;</p> <p>j) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pastelów, cegła licowa, drewno, kamień, szkło;</p> <p>k) rodzaj pokrycia dachu: materiały w odcieniach czerwieni lub szarości;</p> <p>l) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz obiekty architektury ogrodowej - altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15⁰- 35⁰.</p>
<p>9.MN (pow. 2,29 ha);</p> <p>10.MN (pow. 0,64 ha);</p> <p>11.MN (pow. 0,17 ha);</p> <p>12.MN (pow. 0,26 ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) adaptuje się istniejącą zabudowę, zagospodarowanie terenu oraz podział nieruchomości;</p> <p>b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i towarzyszących budynków gospodarczych, budynków garażowych, wiaty, altany, zieleni urządzonej, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdu, obiekty małej architektury;</p> <p>c) nie dopuszcza się budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie</p>

	<p>bliźniaczej i szeregowej;</p> <p>d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>e) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj: min. 2 stanowiska postojowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny, przy czym miejsce na podjeździe i w garażu należy traktować jako miejsce postojowe;</p> <p>f) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi publicznej o symbolu KDD lub z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 25⁰ - 45⁰, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze;</p> <p>b) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej;</p> <p>d) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m - (ograniczenie nie dotyczy budynków gospodarczych i garażowych, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5,0 m oraz ustaleń dotyczących wysokości altan i wiat o których mowa w lit. l);</p> <p>e) kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę (dopuszcza się tolerancję do 15⁰);</p> <p>f) kierunek głównej kalenicy budynku gospodarczego lub garażowego: równoległe lub prostopadłe do kalenicy budynku mieszkalnego;</p> <p>g) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,20 (20%);</p> <p>h) wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,05 - do 0,4;</p> <p>i) teren biologicznie czynny: min. 0,65 (65%) powierzchni działki budowlanej;</p> <p>j) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pastelii, cegła licowa, drewno, kamień, szkło;</p> <p>k) rodzaj pokrycia dachu: materiały w odcieniach czerwieni lub szarości;</p> <p>l) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz obiekty architektury ogrodowej - altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15⁰- 35⁰.</p>
<p>1.MNU (pow. 0,95 ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.</p> <p>2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym lub w samodzielnym budynku o ile powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekroczy 40 % powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, towarzyszących budynków gospodarczych, budynków garażowych, wiaty, altany, zieleń urządzoną, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdu, obiekty małej architektury;</p> <p>b) nie dopuszcza się budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;</p> <p>c) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>d) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj.: min. 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny oraz min. 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;</p> <p>e) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi publicznej o symbolu KDD lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.</p> <p>3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30⁰ - 45⁰, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze;</p> <p>b) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej;</p> <p>d) wysokość zabudowy: maks. 10,0 m - (ograniczenie nie dotyczy budynków gospodarczych i garażowych, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5,0 m oraz ustaleń</p>

	<p>dotyczących wysokości altan i wiat o których mowa w lit. l);</p> <p>e) kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę (dopuszcza się tolerancję do 15⁰);</p> <p>f) kierunek głównej kalenicy budynku usługowego, gospodarczego lub garażowego: równoległe lub prostopadłe do kalenicy budynku mieszkalnego;</p> <p>g) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,30 (30%);</p> <p>h) wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,05 - do 0,6;</p> <p>i) teren biologicznie czynny: min. 0,45 (45%) powierzchni działki budowlanej;</p> <p>j) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło;</p> <p>k) rodzaj pokrycia dachu: materiały w odcieniach czerwieni lub szarości;</p> <p>l) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz obiekty architektury ogrodowej - altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15⁰- 35⁰.</p>
<p>2.MNU (pow. 1,07 ha);</p> <p>3.MNU (pow. 0,99 ha);</p> <p>4.MNU (pow. 0,58 ha);</p> <p>5.MNU (pow. 0,39 ha);</p> <p>6.MNU (pow. 0,2 ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.</p> <p>2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) adaptuje się istniejącą zabudowę, zagospodarowanie terenu oraz podział nieruchomości;</p> <p>b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym lub w samodzielnym budynku o ile powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekroczy <i>40 % powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej</i>, towarzyszących budynków gospodarczych, budynków garażowych, wiaty, altany, zieleń urządzoną, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojazdu i dojazdu, obiekty małej architektury;</p> <p>c) nie dopuszcza się budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;</p> <p>d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>e) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj.: min. 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny oraz min. 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;</p> <p>f) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi publicznej o symbolu KDD lub z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30⁰ - 45⁰, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze;</p> <p>b) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej;</p> <p>d) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m - (ograniczenie nie dotyczy budynków gospodarczych i garażowych, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5,0 m oraz ustaleń dotyczących wysokości altan i wiat o których mowa w lit. l);</p> <p>e) kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę (dopuszcza się tolerancję do 15⁰);</p> <p>f) kierunek głównej kalenicy budynku usługowego, gospodarczego lub garażowego: równoległe lub prostopadłe do kalenicy budynku mieszkalnego;</p> <p>g) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,30 (30%);</p> <p>h) wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,05 - do 0,6;</p> <p>i) teren biologicznie czynny: min. 0,5 (50%) powierzchni działki budowlanej;</p> <p>j) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło;</p> <p>k) rodzaj pokrycia dachu: materiały w odcieniach czerwieni lub szarości;</p> <p>l) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz obiekty architektury ogrodowej - altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15⁰- 35⁰.</p>

<p>1.UM (pow. 0,98 ha);</p> <p>2.UM (pow. 0,65 ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej.</p> <p>2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budynki usługowe z możliwością realizacji usług nieuciążliwych, budynki usługowo - mieszkalne, budynki mieszkanie - usługowe, towarzyszące budynki gospodarcze, budynki garażowe, wiaty, altany, zieleni urządzoną, parkingi, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdy, obiekty małej architektury;</p> <p>b) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>c) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj.: min. 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny oraz min. 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 25⁰ - 45⁰, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze;</p> <p>b) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne;</p> <p>c) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej;</p> <p>d) wysokość zabudowy: maks. 10,0 m - (ograniczenie nie dotyczy wysokości budynków gospodarczych, budynków garażowych, altan i wiat);</p> <p>e) wysokość budynków gospodarczych i garażowych: maks. 5,0 m;</p> <p>f) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,4 (40%);</p> <p>g) wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,1 - do 0,8;</p> <p>h) teren biologicznie czynny: min. 0,3 (30%) powierzchni działki budowlanej;</p> <p>i) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi publicznej o symbolu KDD (dopuszcza się tolerancję do 15⁰);</p> <p>j) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło;</p> <p>k) rodzaj pokrycia dachu: materiały w odcieniach czerwieni lub szarości;</p> <p>l) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz obiekty architektury ogrodowej - altany lub wiaty o wysokości do maks. 5,0 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15⁰ - 35⁰.</p>
<p>1.MW (pow. 0,44 ha);</p> <p>2.MW (pow. 0,7 ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budynki mieszkalne wielorodzinne, wiaty, altany, zieleni urządzoną, parkingi, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdy, obiekty małej architektury;</p> <p>b) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>c) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj.: min. 1,3 miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30⁰ - 45⁰, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze;</p> <p>b) liczba kondygnacji: maks. 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej;</p> <p>d) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m - (ograniczenie nie dotyczy wysokości altan i wiat, o których mowa w lit. k);</p> <p>e) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,30 (30%);</p> <p>f) wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,2 - do 0,9;</p> <p>g) teren biologicznie czynny: min. 0,25 (25%) powierzchni działki budowlanej;</p> <p>h) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi publicznej o symbolu KDD (dopuszcza się tolerancję do 10⁰);</p> <p>i) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło;</p>

	<p>j) rodzaj pokrycia dachu: materiały w odcieniach czerwieni lub szarości;</p> <p>k) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz obiekty architektury ogrodowej - altany lub wiaty o wysokości do maks. 4,0 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15° - 35°.</p>
<p>1.U (pow. 1,43 ha);</p> <p>2.U (pow. 0,73 ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej.</p> <p>2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budynki usługowe z usługami nieuciążliwymi i towarzyszące budynki gospodarcze, budynki garażowe, wiaty, altany, zieleń urządzoną, parkingi, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazd, obiekty małej architektury;</p> <p>b) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>c) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj.: min. 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 75 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej;</p> <p>d) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi publicznej o symbolu KDD lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 25° - 45°, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze;</p> <p>b) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne;</p> <p>c) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej;</p> <p>d) wysokość zabudowy: maks. 11,0 m - (ograniczenie nie dotyczy wysokości altan i wiat, o których mowa w lit. j);</p> <p>e) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,4 (40%);</p> <p>f) wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,1 - do 0,8;</p> <p>g) teren biologicznie czynny: min. 0,2 (20%) powierzchni działki budowlanej;</p> <p>h) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi o symbolu KDD lub do drogi o symbolu KDW (dopuszcza się tolerancję do 15°);</p> <p>i) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło;</p> <p>j) rodzaj pokrycia dachu: materiały w odcieniach czerwieni lub szarości;</p> <p>k) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz obiekty architektury ogrodowej - altany lub wiaty o wysokości do maks. 5,0 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15° - 35°.</p>
<p>1.CO (pow. 0,78 ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny ciepłownictwa i gospodarki odpadami.</p> <p>2. Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) adaptuje się istniejącą zabudowę, zagospodarowanie terenu oraz podział nieruchomości;</p> <p>b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się w szczególności budowę budynków i obiektów budowlanych zakładu energetyki cieplnej, punktu selektywnej zbiórki odpadów i administracji związanej z przeznaczeniem podstawowym, stanowiących realizację inwestycji celu publicznego, zieleń urządzoną, zieleń izolacyjną, parkingi, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazd, obiekty małej architektury;</p> <p>c) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>d) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach terenu elementarnego tj.: min. 6 miejsc parkingowych;</p> <p>e) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi publicznej o symbolu KDD.</p> <p>4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 10° - 45°;</p> <p>b) liczba kondygnacji: maks. 3 kondygnacje nadziemne;</p> <p>c) wysokość zabudowy: maks. 15,0 m; - ograniczenie nie dotyczy wysokości obiektów niebędących budynkami i urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym, dla których wysokość ustala się na maks. 30,0 m;</p> <p>d) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,4 (40%);</p>

	<p>e) wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,1 - do 1,0;</p> <p>f) teren biologicznie czynny: min. 0,05 (5%) powierzchni działki budowlanej;</p> <p>g) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi o symbolu KDD (dopuszcza się tolerancję do 15⁰).</p>
<p>1.EKW (pow. 0,004 ha);</p> <p>2.EKW (pow. 0,004ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna - energetyka, kanalizacja, wodociągi.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących celom realizacji infrastruktury technicznej;</p> <p>b) wysokość zabudowy: maks. 2,0 m;</p> <p>c) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,6;</p> <p>d) wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>e) teren biologicznie czynny: min. 0%;</p> <p>f) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg wewnętrznych (KDW) lub z dróg publicznych (KDD).</p>
<p>1.ZP (pow. 0,70 ha);</p> <p>2.ZP (pow. 0,61 ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: zielenie urządzone.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.</p> <p>3. Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) nie zezwala się na budowę budynków w rozumieniu przepisów budowlanych;</p> <p>b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp.; oraz obiekty architektury ogrodowej - altany lub wiaty o powierzchni zabudowy do 35 m².</p> <p>4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 15⁰ - 30⁰;</p> <p>b) wysokość zabudowy: maks. 4,5 m;</p> <p>c) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,1 (10%);</p> <p>d) wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>e) teren biologicznie czynny: min. 0,7 (70%) powierzchni działki budowlanej.</p>
<p>1.ZN (pow. 0,13 ha);</p> <p>2.ZN (pow. 0,75 ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: zielenie nieurządzone.</p> <p>2. Ogólne zasady zagospodarowania.</p> <p>a) w ramach przeznaczenia podstawowego do dopuszcza się lokalizację zieleni ochronnej i wód powierzchniowych;</p> <p>b) nie zezwala się na budowę budynków w rozumieniu przepisów budowlanych;</p> <p>c) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej, której realizacja nie powoduje naruszenia przepisów odrębnych w tym o ochronie gruntów rolnych;</p> <p>d) dopuszcza się dokonanie podziałów działek zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;</p> <p>e) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie dotyczy;</p> <p>f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>g) teren biologicznie czynny: 100%.</p>
<p>1.WS (pow. 0,05 ha);</p> <p>2.WS (pow. 0,27 ha);</p> <p>3.WS (pow. 0,18ha).</p> <p>4.WS (pow. 0,02ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) na terenie dopuszcza się lokalizację wód powierzchniowych oraz urządzeń wodnych, o których mowa w ustawie Prawo wodne;</p> <p>b) wprowadza się zakaz zabudowy budynkami;</p> <p>c) ustala się możliwość realizacji pomostów, urządzeń rekreacyjno-sportowych, kładek i obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej;</p> <p>d) wysokość zabudowy: maks. 3,5m;</p> <p>e) przejścia infrastruktury technicznej pod wodami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>f) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy;</p> <p>g) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>h) teren biologicznie czynny: nie dotyczy.</p>
<p>1.R (pow. 0,02 ha).</p>	<p>Tereny rolne.</p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu:</p>

	<p>a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;</p> <p>b) wprowadza się zakaz budowy budynków z uwagi na warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;</p> <p>c) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej bez prawa ograniczania gospodarki rolnej terenów na ten cel przeznaczonych;</p> <p>d) wysokość zabudowy: maks. 3,0 m.</p> <p>e) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie dotyczy; - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 80 % powierzchni działki.
<p>1.KDW (pow. 0,26 ha);</p> <p>2.KDW (pow. 0,65 ha);</p> <p>3.KDW (pow. 0,57 ha);</p> <p>4.KDW (pow. 0,16 ha);</p> <p>5.KDW (pow. 0,15 ha);</p> <p>6.KDW (pow. 0,13 ha);</p> <p>7.KDW (pow. 0,58 ha);</p> <p>8.KDW (pow. 0,11 ha).</p> <p>9.KDW (pow. 0,06 ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p>3. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) zakaz umieszczania reklam;</p> <p>b) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>c) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu o symbolu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.KDW: min 10m; - 2.KDW: min 10m; - 3.KDW: min 10m; - 4.KDW: min 10m; - 5.KDW: min 10m; - 6.KDW: min 10m; - 7.KDW: min 10m; - 8.KDW: min 10 m. - 9.KDW: min 7m.
<p>1.KDD (pow. 1,8 ha);</p> <p>2.KDD (pow. 0,81 ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej, klasy dojazdowej.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p>3. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) zakaz umieszczania reklam;</p> <p>b) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>c) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.</p>

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

§ 16. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w granicach planu w wysokości 15 %.

§ 17. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Piecki.

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

Przewodniczący Rady
Tomasz Jasinowicz

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXVI/161/20
Rady Gminy Piecki
z dnia 30 listopada 2020 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXVI/161/20
Rady Gminy Piecki
z dnia 30 listopada 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część gruntów położonych na zachód od ul. Polnej, w obrębie geodezyjnym Piecki, gmina Piecki

Lp.	Data wpływu do Urzędu	Oznaczenie nieruchomości w planie miejscowym	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Piecki		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1	06.07.2020 r.	Cały teren planu	Zmniejszenie wielkości nowo wydzielanych działek na terenie objętym planem do <u>minimum 600 m²</u> (6 arów), ponieważ taką wielkością działki jestem zainteresowany, na której z powodzeniem można wybudować dom o pow. 100-120 m ²		X	Rozwiązanie niezgodne jest z założeniami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piecki w zakresie minimalnej wielkości działki budowlanej.
2	13.07.2020 r.	Cały teren planu	Zmniejszenie wielkości nowo wydzielanych działek na terenie objętym planem do <u>minimum 800 m²</u> (8 arów), ponieważ taką wielkością działki jestem zainteresowany, na której z powodzeniem można wybudować dom o pow. 100-120 m ²		X	Rozwiązanie niezgodne jest z założeniami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piecki w zakresie minimalnej wielkości działki budowlanej.
3	17.07.2020 r.	4MN, 5MN, 6MN, 7MN.	Nieuzasadnione ograniczenie kąta nachylenia dachu do 35°- 45° podczas jednoczesnego wprowadzenia dla terenu sąsiedniego również do nas należącego kąta nachylenia dachu 25°- 45° (dla terenu 9MN - czyli również zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), 30°- 45° (dla terenu 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU), 30°-45° (dla terenu 2MW). Powyższe zróżnicowanie nie ma żadnego uzasadnienia tym bardziej, iż są to tereny ze sobą sąsiadujące i stanowiące jedną całość urbanistyczną. Tym samym wnoszę o zmianę kąta nachylenia dachu dla terenów oznaczonych 4MN, 5MN, 6MN, 7MN na 30°- 45°.		X	Rozwiązanie jest niezgodne z założeniami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piecki w zakresie kątów nachylenia dachów dla nowej zabudowy jednorodzinnej. Z uwagi na istniejącą zabudowę na niektórych terenach oraz z uwagi na możliwość realizacji usług czy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej kąty nachylenia dachu zostały zróżnicowane. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, które są niezabudowane ustalono zasadę realizacji kątów nachylenia dachu dla nowej zabudowy na 35°- 45°, co stanowi element kształtowania ładu przestrzennego.
4	17.07.2020 r.	3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW	Projekt planu przewiduje utworzenie dróg wewnętrznych (pomimo braku takiego stwierdzenia) przez tereny Wnioskodawców, które obecnie nie istnieją, nakazując tym samym podział ich działki nr ewid. 87 obr. Piecki. Natomiast brak jest analizy dotyczącej bezpieczeństwa, o której mowa w opinii z dnia 25 listopada 2019r. sporządzonej przez mgr inż. Mariusza Raszkiewicz. Opinia jednoznacznie wskazuje, iż utworzenie dróg wewnętrznych 5KDW i 6KDW znacznie wpłynie na zmniejszenie bezpieczeństwa użytkownika drogi krajowej oznaczonej jako 2KDD, poprzez: -dużą ilość miejsc możliwych kolizji (wyjazdy z dróg podporządkowanych); -skrzyżowana dróg wewnętrznych są zbyt bliskiej odległości - zmniejszenie płynności ruchu; -utrudnienie ruchu pieszych wzdłuż ulicy		X	Jednym z podstawowych elementów opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów budowlanych. Projekt planu wprowadza w tym zakresie realizację dróg publicznych oznaczonych symbolem KDD i dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW. Droga oznaczona symbolem 2.KDD nie jest drogą krajową a drogą gminną.

			Polnej oraz zmniejszenie ich bezpieczeństwa ze względu na zbyt częste pokonywanie przejść dla pieszych; -zwiększone koszty dla zarządcy drogi.			
5	17.07.2020 r.	3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW	Co więcej, brak jest jakichkolwiek zapisów dotyczących konieczności podziału należących do nas nieruchomości. Brak zapisów regulujących przejęcia działek wyznaczonych pod drogi wewnętrzne i stwierdzenia na kim ciąży obowiązek ich urządzenia a następnie utrzymania.		X	W zakresie podziału nieruchomości obowiązują ustalenia planu miejscowego oraz przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Realizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym została wskazana w ustaleniach planu.
6	17.07.2020 r.	3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW	Brak jest również określonych parametrów technicznych projektowanych dróg wewnętrznych.		X	W projekcie planu wskazuje się szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających. Projektowanie dróg wewnętrznych według parametrów technicznych będzie następowało na zasadach wynikających z przepisów odrębnych i będzie przedmiotem innej procedury tj. związanym z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXVI/161/20
Rady Gminy Piecki
z dnia 30 listopada 2020 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 293 ze zm.), Rada Gminy Piecki określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Realizacja inwestycji celu publicznego w tym budowa dróg publicznych oznaczonych symbolem 1.KDD i 2.KDD oraz utrzymanie i zagospodarowanie terenu o symbolu 1.CO oraz niezbędnej infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Sposób realizacji inwestycji celu publicznego dotyczących zadań własnych Gminy Piecki wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dokonywane będzie zgodnie z uchwalanym corocznie budżetem Gminy Piecki, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.