

ZAŁĄCZNIKI

projektu budowlanego

ZAMIERZENIE
BUDOWLANE

Dobudowa budynku gospodarczego

KATEGORIA
BIEKTU:

III

ADRES:
INWESTYCJI:

**obręb Brąswald, gm. Dywity
działka nr 213/2**

INWESTOR:

Gmina Dywity,
ul. Olsztyńska 32
11-001 Dywity

SPORZĄDZIŁ:

inż. Henryk Tomaszewski
upr. bud. 167/80/OL

USŁUGI PROJEKTOWE
inż. Henryk Tomaszewski
upr. bud. 167/80/OL
§ 13, Ust. 1, pkt 2

luty, 2024 r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

- | | |
|------------------------------------|-----------|
| 1. Miejscowy plan zagospodarowania | str.3-13 |
| 2. Mapa do celów projektowych | str.14 |
| 3. BiOZ | str.15-16 |

RADA GMINY DYWITY

ul. Olsztyńska 32

11-001 Dywity

UCHWAŁA Nr XXX/248/09

Rady Gminy Dywity

z dnia 30 czerwca 2009 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Brąswałd**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 Nr 80 poz. 717, zm: Dz. U. z 2004 Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zm: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420), Rada Gminy Dywity, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity, uchwala co następuje:

§ 1 Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Brąswałd, dalej zwany planem, którego zakres, granice i przedmiot zostały określone w Uchwale nr XXXV/226/06 z dnia 05.04.2006r. Rady Gminy Dywity w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Brąswałd.

§ 2. Uchwalony plan składa się:

- 1) z ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Brąswałd;
- 3) z rozstrzygnięcia w sprawie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium, 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;
- 4) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Brąswałd, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. W celu jednoznacznego opisanie ustaleń dla poszczególnych części obszaru o zróżnicowanym położeniu, przeznaczeniu, zasadach zagospodarowania wprowadza się podział na trzy strefy:

- 1) – Strefa Centrum miejscowości - dla istniejącej zabudowy objętej ochroną konserwatorską (A i B);
- 2) – Strefa rozwoju miejscowości wraz z otuliną;

2. w poszczególnych strefach wyznaczono jednostki planistyczne, wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone odpowiednimi symbolami cyfrowymi:

- 1) w strefie Centrum miejscowości (1) wyznaczono 11 jednostek planistycznych ponumerowanych od numeru 1.1. do numeru 1.11.;
- 2) w strefie rozwoju miejscowości wraz z otuliną (2) wyznaczono 11 jednostek planistycznych ponumerowanych od numeru 2.1. do numeru 2.11.;

3. Na terenie planu wydzielono obszary przeznaczone pod komunikację, nadając im odpowiednie numery i klasyfikację dróg;

4. Następujące symbole użyte w tekście i na załączniku graficznym oznaczają:

- 1) MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) RM, MN – zabudowa zagrodowa lub zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca;
- 3) R – tereny rolnicze;
- 4) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 5) U – zabudowa usługowa;
- 6) U/MN – zabudowa usługowa z dopuszczeniem wprowadzenia funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) UK - usługi sakralne z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;

- 8) **US** – usługi sportu i rekreacji jako usługi publiczne;
- 9) **ZP/UT** – zieleń urządzona z dopuszczeniem wprowadzenia usług o charakterze ogólnodostępnym;
- 10) **ZP** – zieleń;
- 11) **ZL** – tereny leśne;
- 12) **ZC** – zieleń istniejącego cmentarza historycznego;
- 13) **WS** – wody powierzchniowe;
- 14) **KS** – tereny obsługi komunikacji;
- 15) **KS/ZP** – przestrzeń publiczna;
- 16) **KD - L** – droga publiczna - lokalna;
- 17) **KD-D** – droga publiczna - dojazdowa;
- 18) **KDW** – droga wewnętrzna;
- 19) **KDx** – ciąg pieszo – jezdny, publiczny;
- 20) **Kx** – ciąg pieszy.

Rozdział I

Przepisy ogólne – dotyczące całego terenu objętego planem.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania;
- 2) rozwiązania komunikacyjne oraz powiązania terenów w układzie przestrzennym z istniejącymi drogami publicznymi;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym: linie zabudowy i gabaryty budynków, wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody;
- 7) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.

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

- 1) **budynek główny** – budynek o dominującej formie i funkcji;
- 2) **budynek pomocniczy** – budynek (budynki), spełniające funkcję wspomagającą w stosunku do budynku głównego (budynek gospodarczy, budynek garażu it.) o proporcjach (wysokości, powierzchni zabudowy) mniejszych od budynku głównego;
- 3) **funkcja podstawowa** – funkcja dominująca na obszarze danej nieruchomości, zajmująca co najmniej 60% powierzchni nieruchomości i zlokalizowana w budynku głównym;
- 4) **funkcja uzupełniająca** – należy przez to rozumieć innego rodzaju funkcje niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają funkcję podstawową i które zajmują nie więcej niż 40% powierzchni nieruchomości i są zlokalizowane w budynkach pomocniczych, dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających w budynkach głównych z założeń, że nie przekroczą 40% powierzchni całkowitej budynku głównego, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 5) **kąt nachylenia dachu** – kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min. 75% powierzchni rzutu poziomego dachu; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych;

- 6) **powierzchnia zabudowy** – obszar, który może być zabudowany w odniesieniu do powierzchni całej nieruchomości, wyrażony w procentach;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza linię, za którą nie można przekroczyć elewacji budynku; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze;
- 8) **obowiązująca linia zabudowy** – oznacza konieczność zlokalizowania minimum 70% elewacji budynku w tej linii, z możliwością cofnięcia pozostałej części;
- 9) **obszar dopuszczalnej lokalizacji nowej zabudowy** – obszar zaznaczony na załączniku graficznym do uchwały gdzie należy lokalizować nową zabudowę;
- 10) **obszary zagrożone osuwaniem** się mas ziemnych i o dużych spadkach terenu – obszary o spadkach terenu powyżej 15%, z zakazem zabudowy;
- 11) **obszar zakazu wprowadzania nowych nasadzeń zieleni wysokiej** – wyznaczony przez otwarcia widokowe, w granicach których ochronie podlega ekspozycja widokowa i zakazuje się przesłaniania widoku zielenią;
- 12) **jednostka planistyczna** – najmniejszy obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednorodnej funkcji i zasadach zagospodarowania terenu;
- 13) **przestrzeń publiczna** – rozumiana jako ogólnodostępna przeznaczona na komunikację, miejsca postojowe i parkingowe, place nawrotowe, ciągi piesze, place i skwery, dojazdy dla samochodów osobowych i dostawczych, obsługi technicznej, komunikacji zorganizowanej wraz z zielenią urządzoną;
- 14) **strefa** – teren, którego wyróżniającą cechą są obostrzenia wynikające z przepisów szczególnych np. strefa centrum zabudowy, strefa zabudowy rozproszonej itp.

§ 6. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1, są obowiązujące:

- 1) granice obszaru opracowania planu;
- 2) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) granice i nazwy stref;
- 4) oznaczenia przeznaczenia obszarów planistycznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) linie zabudowy,
 - b) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i dużymi spadkami terenu;
 - c) obszar lokalizacji nowej zabudowy,
 - d) budynki istniejące do adaptacji,
 - e) zieleni istniejąca do zachowania;
- 6) oznaczenia krajobrazu kulturowego:
 - a) punkty widokowe do zachowania;
 - b) otwarcia widokowe i panoramy do zachowania;
 - c) ciągi widokowe do zachowania;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dóbr kultury:
 - a) obowiązujące strefy ochrony konserwatorskiej,
 - b) obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską,
 - c) obszary bezwzględnie ochrony archeologicznej „W”.

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

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady podziału działek i scalania gruntów:
 - a) w granicach opracowania nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału;
- 2) zasady dotyczące wymagań kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) możliwa jest lokalizacja kierunkowskazów informacyjnych i informatorów dotyczących rozmieszczenia w obszarze planu ważnych obiektów w pasach drogowych, po uprzednim uzyskaniu zgody zarządcy drogi;
 - b) w miejscach wyznaczonych na rysunku planu wskazuje się miejsca, w których projektuje się wytworzenie przestrzeni publicznych wraz z zielenią urządzoną, małą architekturą i miejscami postojowymi opisane szczegółowo w Rozdziale II;
 - c) adaptuje się istniejące ogrodzenia, nowe ogrodzenia należy ujednolicić co do wysokości i użytych materiałów: należy stosować ogrodzenia o wysokości 1,0 – 1,2 m, materiały tradycyjne tj. drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka podsadzona żywoplotem;
 - d) zakaz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych elementów betonowych.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część obszaru planu jest położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, dla którego obowiązują zakazy i nakazy zawarte w obowiązujących przepisach prawa;
- 2) ochronie podlegają wszystkie zadrzewienia śródpolne, oczka i cieki wodne oraz tereny podmokłe;
- 3) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości;
- 4) należy ograniczyć emisję zanieczyszczeń poprzez preferowanie źródeł energii mniej uciążliwych dla środowiska, w tym źródeł odnawialnych;
- 5) na obszarze planu znajdują się tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – krawędzie wysoczyzn o dużych deniwelacjach terenu, na których obszarze wprowadza się zakaz zabudowy.

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

3.1. Ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:

- 1) ścisła ochrona konserwatorska A tj. kościół wraz ze wzgórzem kościelnym oraz cmentarzem. Na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej A obowiązują następujące zasady ochrony:
 - a) obowiązuje nakaz stosowania wymagań konserwatorskich na podstawie przepisów szczegółowych (Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami). Wszelkie inwestycje budowlane oraz działania mogące wpłynąć na wygląd zespołu zabytkowego, jak i poszczególnych obiektów (w tym montaż wszelkiego rodzaju urządzeń technicznych, tablic i reklam), podejmowane na terenie strefy wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - b) obowiązuje pełna ochrona zachowanej historycznej struktury urbanistyczno-architektonicznej;
 - c) zakaz wznoszenia nowych obiektów;
 - d) istniejący cmentarz należy poddać rewaloryzacji na warunkach określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) ochrona układu ruralistycznego - B (przebieg granic zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały):
 - a) obowiązuje częściowa ochrona konserwatorska, dotycząca obiektów i ich otoczenia powstałych przed 1945 rokiem (wskazanych na załączniku do uchwały), a nie wpisanych do rejestru zabytków. Ochronie podlega historyczny kształt i rodzaj pokrycia dachów, historyczny podział i wykończenie elewacji (w tym stolarki otworowej jako jednego z elementów wykończenia) jak również historyczny układ zagród i układ dróg historycznych;
 - b) dla nowej zabudowy obowiązuje zasada dostosowania do historycznej linii zabudowy oraz do sąsiadujących obiektów historycznych pod względem gabarytów, wysokości, kształtu oraz pokrycia dachów – szczegółowe zasady ustalono w Rozdziale II. Przegląd szczegółowy;
 - c) wszelkie inwestycje budowlane, które mogłyby prowadzić do zmiany wyglądu obiektów historycznych i układu historycznego wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 3) ochrona ekspozycji krajobrazowej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Brąswald – E (przebieg granic zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały), polegająca na:
 - a) zakaz wprowadzania nasadzeń wysokich, budowli i obiektów w polu ekspozycji zaznaczonym na załączniku graficznym nr 1 do uchwały;
 - b) należy przeprowadzić rekompozycję istniejącej zieleni i budowli w celu zachowania ekspozycji widokowej;
- 4) strefa ścisłej ochrony archeologicznej W (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1):
 - a) celem ochrony jest zachowanie i udokumentowanie reliktovej średniowiecznej przestrzeni osadniczej, poprzez przeprowadzenie archeologicznych i archeologiczno-architektonicznych badań ratowniczych wyprzedzających każdy proces inwestycyjny;
 - b) w strefie „W”, dla wszystkich inwestycji w niej lokalizowanych obowiązuje zakaz wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych i budowlanych bez zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który każdorazowo określi inwestorowi, w wydanym pozwoleniu, zakres niezbędnych do wykonania archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania terenu;
 - c) wszelkie prace ziemne w tym prace podejmowane w piwnicach budynków znajdujących się w obrębie strefy należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym na podstawie pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który określi szczegółowe warunki prowadzenia robót;
- 5) na obszarze objętym granicami planu znajdują się budynki wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - zaznaczone na załączniku graficznym nr 1 do uchwały, dla których obowiązują następujące zasady ochrony:
 - a) obowiązuje pełna ochrona obiektu historycznego. Ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachów, podziały i proporcje oraz wykończenie elewacji (w tym stolarki okiennej z elementami wykończenia);
 - b) w obiektach wpisanych do rejestru zabytków ochronie konserwatorskiej podlega również historyczne wykończenie wnętrz;

- c) dla budynków wpisanych do rejestru, oraz ich otoczenia, zakresy prac budowlanych, remontowych, porządkowych, ewentualnej wycinki drzew, winny być bezwzględnie uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz prowadzone zgodnie z uzyskanym pozwoleniem;
- 6) na obszarze objętym granicami planu znajdują się budynki widniejące w ewidencji zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (oznaczone na załączniku graficznym nr 1 do uchwały) dla których wprowadza się nakaz zachowania historycznego wyglądu oraz prowadzenia działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy, ze szczególnym uwzględnieniem historycznie ukształtowanych elementów.

4. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) adaptuje się istniejącą sieć na potrzeby funkcji przewidywanych w planie;
 - b) nowe sieci wodociągowe i podłączenia należy wykonać na warunkach określonych przez zarządcę sieci; winny lokalizowane być w liniach rozgraniczających dróg gminnych;
 - c) w razie potrzeby możliwe jest lokalizowanie infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu i wydzielenie działki niezbędnej dla tej infrastruktury;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) adaptuje się istniejącą sieć na potrzeby funkcji przewidywanych w planie;
 - b) dopuszcza się budowę napowietrznych linii SN 15 kV oraz lokalizację słupowych stacji transformatorowych SN/nn. Linie nn 0,4kV do zasilania poszczególnych obiektów budować jako kablowe;
 - c) przyłączenia odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej na zasadach przyłączenia odbiorców obowiązującymi u dysponenta sieci;
 - d) nowe sieci energetyczne winny być lokalizowane w liniach rozgraniczających dróg gminnych lub terenach do tego wskazanych;
- 3) gromadzenie i wywóz odpadów:
 - a) odpady bytowe winny być gromadzone w ramach własności nieruchomości lub w miejscach wyznaczonych do tego celu oraz okresowo wywożone przez specjalistyczne przedsiębiorstwo;
- 4) odprowadzenie ścieków:
 - a) nowe sieci kanalizacyjne i podłączenia należy wykonać na warunkach określonych przez zarządcę sieci; wskazane jest lokalizowanie ich w liniach rozgraniczających dróg gminnych;
 - b) w razie potrzeby możliwa jest lokalizacja infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu i wydzielania działki niezbędnej pod inwestycję;
 - c) do czasu wybudowania kanalizacji zbiorczej dopuszcza się wprowadzenie bezodpływowych szczelnych zbiorników, które po wybudowaniu kanalizacji zbiorczej należy zlikwidować;
 - d) jako alternatywne rozwiązanie poza Obszarem Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny dopuszcza się odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków bez możliwości rozsączania w gruncie;
 - e) adaptuje się istniejące sieci, urządzenia oraz obiekty służące do gromadzenia i utylizacji ścieków na potrzeby funkcji przewidywanych w planie;
 - f) wody opadowe z dróg, parkingów i placów utwardzonych powinny być zagospodarowane zgodnie z przepisami szczególnymi i odprowadzane docelowo do kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych lub terenach publicznych;
 - g) pozostałe wody opadowe na terenach prywatnych należy zagospodarować w granicach własności działki;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
 - a) nowe sieci gazowe i podłączenia należy wykonać na warunkach określonych przez zarządcę sieci; winny być one lokalizowane w liniach rozgraniczających dróg gminnych;
 - b) w razie potrzeby możliwe jest lokalizowanie infrastruktury gazowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu i wydzielenie działki niezbędnej dla tej infrastruktury;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) w oparciu o indywidualne zaopatrzenie w ciepło w oparciu o paliwa niskoemisyjne;
- 7) zaopatrzenie w inne media:
 - a) adaptuje się istniejącą sieć telefoniczną na potrzeby planu i dopuszcza się jej rozbudowę w postaci kabla podziemnego na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
 - b) zakaz lokalizowania nowych stacji bazowych telefonii komórkowej.

5. Rozwiązania komunikacyjne:

- 1) układ komunikacyjny:

- a) nadrzędny układ komunikacyjny stanowią: droga powiatowa nr 1501N, wszelkie inwestycje związane z drogami układu nadrzędnego (tj. budowa nowych obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie dróg wymagających zjazdów, budowa infrastruktury w tym nawierzchni chodników i ścieżek rowerowych, nowych połączeń do dróg układu nadrzędnego) muszą być uzgodnione z odpowiednim zarządcą drogi;
- b) projektuje się nowe zjazdy z drogi powiatowej, których szczegółowe warunki należy ustalić z zarządcą drogi;
- c) adaptuje się istniejące wjazdy;
- d) układ podstawowy stanowią drogi gminne - budowa nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury, nawierzchni itp. na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi – nie więcej niż 2 zjazdy;
- e) stan prawny dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnymi, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych; w momencie sprzedaży wydzielonych działek w akcie notarialnym należy zabezpieczyć możliwość korzystania z drogi jak i możliwość nieodpłatnego przeprowadzenia infrastruktury;
- f) w liniach rozgraniczających ulic należy przewidzieć lokalizację hydrantów przeciwpożarowych;
- g) adaptuje się istniejące drogi wewnętrzne jako dojazdy do działek.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe dotyczące stref i jednostek o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania

§ 8. Strefa Centrum miejscowości (1) - dla istniejącej zabudowy objętej ochroną konserwatorską (strefa A i B ochrony konserwatorskiej). W strefie 1 wydzielono 11 obszarów planistycznych.

<p>1.1. MN</p>	<p>1) Przeznaczenie:</p> <p>a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna</p> <p>b) funkcje uzupełniające: usługi i handel,</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) cały obszar leży w strefie B ochrony konserwatorskiej i obowiązują dla niego zasady zagospodarowania zawarte w rozdziale I, przepisy ogólne § 8 pkt.3. i na załączniku nr 1;</p> <p>a) możliwa jest adaptacja istniejących budynków na funkcje usługowe w samodzielnych budynku pomocniczym lub na parterze budynku mieszkalnego, funkcja usługowa nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynków należących do jednej nieruchomości;</p> <p>b) nowe budynki należy lokalizować w postaci wolnostojące;</p> <p>3) Wskaźniki urbanistyczne:</p> <p>a) powierzchnia zabudowy - 30%;</p> <p>b) powierzchnia biologicznie czynna – min 60%;</p> <p>c) wysokość budynku głównego, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku – maksymalnie 9,0m;</p> <p>d) wysokość zabudowy pomocniczej, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku – maksymalnie 7,5m;</p> <p>e) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównym: 0,60m;</p> <p>f) ilość kondygnacji: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>g) możliwe jest podpiwniczenie budynku;</p> <p>h) lokalizacja dla budynku głównego - kalenicą równoległą do krawędzi drogi nr 02 KD-D;</p> <p>i) proporcje podstawowej bryły budynku głównego: plan w prostokącie o proporcjach od 1:1,2 do 1:1,5, wysokość ściany 3,0 – 3,5 m od średniego poziomu gruntu do stropu nad portalem, szerokość elewacji frontowej: 10 - 12 m;</p> <p>j) należy kolorystykę elewacji dostosować do historycznych uwarunkowań;</p> <p>k) kąty nachylenia dachów: 40° - 45°;</p> <p>l) rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, dwuspadowe; możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat i okien połaciowych możliwe jest zastosowanie wykuszy i lukarn o powierzchni pionowej płaszczyzny nie większej niż 2m²; możliwa jest zmiana kierunku kalenicy i dachy rozbudowane z zasadą zachowania proporcji dachów historycznych;</p> <p>m) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym tradycyjnej dachówki w kolorze czerwonym tradycyjnej dachówki;</p> <p>n) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały, wyznaczona przez istniejące budynki,</p> <p>o) podział na działki: wydzielenie działki o wielkości nie mniejszej niż 800 m² o proporcjach: szerokość frontu od strony ulicy – min 25m, nachylenie zbliżone do</p>
-----------------------	---

	<p>prostopadłego do drogi 02KD-L;</p> <p>p) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę o numerach 02KD-D;</p> <p>q) miejsca parkingowe: min 1mp na jedno mieszkanie, dla usług dodatkowo 2 mp.</p>
1.2.RM,MN	<p>1) Przeznaczenie:</p> <p>a) funkcja podstawowa: zabudowa zagrodowa lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</p> <p>b) funkcje uzupełniające: usługi i handel</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) cały obszar leży w strefie B ochrony konserwatorskiej i obowiązują dla niego zasady zagospodarowania zawarte w rozdziale I, przepisy ogólne § 8 pkt.3;</p> <p>b) możliwa jest adaptacja istniejącej funkcji i zagospodarowania terenu;</p> <p>c) nową zabudowę można lokalizować jako uzupełnienie istniejącej zagrody na obszarze zaznaczonym na załączniku nr 1 do uchwały;</p> <p>d) możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej w samodzielnym budynku na wydzielonej działce z zagrody rolniczej;</p> <p>e) możliwa jest lokalizacja usług na parterze budynku mieszkalnego lub w samodzielnym budynku pomocniczym, powierzchnia usługowa nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej wszystkich budynków;</p> <p>f) możliwa jest lokalizacja budynków pomocniczych w postaci obiektów w postaci wolnostojącej;</p> <p>g) należy zachować istniejącą zielenią wysoką i dokonać uzupełnień wzdłuż dróg historycznych, wskazane zastosowanie żywopłotów od strony drogi 01KD-L;</p> <p>3) Wskaźniki urbanistyczne:</p> <p>a) powierzchnia zabudowy - 30%;</p> <p>b) powierzchnia biologicznie czynna – min 50%;</p> <p>c) wysokość budynku głównego, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku – maksymalnie 9,0m;</p> <p>d) wysokość zabudowy pomocniczej, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku – maksymalnie 8,0m;</p> <p>e) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru od poziomu terenu przy wejściu do budynku głównego: 0,60m;</p> <p>f) ilość kondygnacji dla zabudowy usługowej i pomocniczej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>g) możliwe jest podpiwniczenie budynku;</p> <p>h) lokalizacja nowej zabudowy: (budynki główne) kalenicą równoległą do krawędzi drogi nr 01 KD-L, 05 KD-D lub 09KDx;</p> <p>i) proporcje podstawowej bryły budynku głównego: plan w prostokącie o proporcjach od 1:1,2 do 1:1,5, wysokość ściany 3,0 – 3,5 m od średniego poziomu gruntu do stropu nad portalem, szerokość elewacji frontowej: 11 - 15 m;</p> <p>j) należy kolorystykę elewacji dostosować do historycznych uwarunkowań;</p> <p>k) kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 40° - 45°;</p> <p>l) rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, dwuspadowe; możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat i okien połaciowych możliwe jest zastosowanie wykuszy i lukarn o powierzchni pionowej płaszczyzny nie większej niż 2m²; możliwa jest zmiana kierunku kalenicy i dachy rozbudowane z zasadą zachowania proporcji dachów historycznych;</p> <p>m) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym tradycyjnej dachówki w kolorze czerwonym tradycyjnej dachówki;</p> <p>n) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały, wyznaczona przez istniejące budynki;</p> <p>o) podział na działki: wydzielenie samodzielnej działki pod zabudowę mieszkaniową nie mniejszą niż 2000 m², szerokość frontu działki – dostosować do szerokości działek sąsiednich, kąt nachylenia – dostosować do nachylenia działek istniejących w tym obszarze;</p> <p>p) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi o numerach 01KD-L; 05KD-D, 1.11.KS lub 09KDx;</p> <p>q) miejsca parkingowe: min 1mp na jedno mieszkanie, dla usług dodatkowo 2 mp.</p>
1.3. MN	<p>1) Przeznaczenie:</p> <p>a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna</p> <p>b) funkcje uzupełniające: usługi i handel</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) cały obszar leży w strefie B ochrony konserwatorskiej i obowiązują dla niego zasady zagospodarowania zawarte w rozdziale I, przepisy ogólne § 8 pkt.3.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> b) możliwa jest adaptacja istniejącej funkcji i zagospodarowania terenu; c) nową zabudowę można lokalizować jako uzupełnienie istniejącej zabudowy na obszarze zaznaczonym na załączniku nr 1 do uchwały; d) możliwa jest lokalizacja usług na parterze budynku mieszkalnego lub w samodzielnym budynku pomocniczym o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej wszystkich budynków; e) możliwa jest lokalizacja budynków pomocniczych w postaci obiektów wolnostojących; f) należy zachować istniejącą zielenią wysoką i dokonać uzupełnień wzdłuż dróg historycznych, wskazane zastosowanie żywopłotów od strony frontowej od strony drogi 01KD-L; <p>2) Wskaźniki urbanistyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) powierzchnia zabudowy - 30%; b) powierzchnia biologicznie czynna – min 60%; c) wysokość budynku głównego, licząc od poziomu terenu przy wejściu do najwyższego punktu kalenicy budynku – maksymalnie 9,0m; d) wysokość zabudowy pomocniczej, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku – maksymalnie 7,0m; e) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru od poziomu terenu przy wejściu do budynku głównego: 0,60m; f) ilość kondygnacji dla zabudowy usługowej i pomocniczej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; g) możliwe jest podpiwniczenie budynku; h) należy kolorystykę elewacji dostosować do historycznych uwarunkowań; i) proporcje podstawowej bryły budynku głównego : w prostokącie o proporcjach od 1:1,2 do 1:1,5 , wysokość ściany 3,0 – 3,5 m od średniego poziomu gruntu do stropu nad portalem; j) szerokość elewacji frontowej: 10 - 12 m; k) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, dwuspadowe, możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat i okien połaciowych oraz możliwa jest zmiana kierunku kalenicy i dachy rozbudowane z zasadą zachowania proporcji dachów historycznych; l) kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 40° - 45°; m) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym tradycyjnej dachówki; n) obowiązująca linia zabudowy od drogi 01KD-L; o) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały w nawiązaniu do istniejącej zabudowy; p) obsługa komunikacyjna z drogi 01KD-L; q) miejsca parkingowe: min 1mp na jedno mieszkanie, dodatkowo min 2 mp dla powierzchni użytkowej usług; r) podział na działki: wydzielenie działki o wielkości nie mniejszej niż 800 m² o proporcjach: szerokość frontu od strony ulicy – min 30m, nachylenie zbliżone do prostopadłego do drogi 01KD-L;
1.4. MN	<p>1) Przeznaczenie:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna b) funkcje uzupełniające: usługi i handel <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) cały obszar leży w strefie B ochrony konserwatorskiej i obowiązują dla niego zasady zagospodarowania zawarte w rozdziale I , przepisy ogólne § 8 pkt.3.; g) możliwa jest adaptacja istniejącej funkcji i zagospodarowania terenu; b) nową zabudowę można lokalizować jako uzupełnienie istniejącej zabudowy na obszarze zaznaczonym na załączniku nr 1 do uchwały; c) możliwa jest lokalizacja usług na parterze budynku mieszkalnego lub w samodzielnym budynku pomocniczym o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej wszystkich budynków; d) możliwa jest lokalizacja budynków pomocniczych w postaci obiektów wolnostojących; <p>3) Wskaźniki urbanistyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) powierzchnia zabudowy - 30%; b) powierzchnia biologicznie czynna – min 60%; c) wysokość budynku głównego, licząc od poziomu terenu przy wejściu do najwyższego punktu kalenicy budynku – maksymalnie 9,0m; d) wysokość zabudowy pomocniczej, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku – maksymalnie 7,0m; e) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru od poziomu terenu przy wejściu do

	<p>budynku: 0,60m;</p> <p>f) ilość kondygnacji dla zabudowy usługowej i pomocniczej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>g) możliwe jest podpiwniczenie budynku;</p> <p>h) należy kolorystykę elewacji dostosować do historycznych uwarunkowań: możliwe jest zastosowanie na elewacjach cegły ceramicznej, drewna lub tynku w odcieniach ciepłych pastelii lub nawiązujących do kolorów cegły lub drewna;</p> <p>i) proporcje podstawowej bryły budynku głównego : w prostokącie o proporcjach od 1:1,2 do 1:1,5 , wysokość ściany 3,0 – 3,5 m od średniego poziomu gruntu do stropu nad portem;</p> <p>j) szerokość elewacji frontowej: 10 - 12 m;</p> <p>k) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, dwuspadowe, możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat i okien połaciowych oraz możliwa jest zmiana kierunku kalenicy i dachy rozbudowane z zasadą zachowania proporcji dachów historycznych;</p> <p>l) kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 40° - 45°;</p> <p>m) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym tradycyjnej dachówki;</p> <p>n) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;</p> <p>s) obsługa komunikacyjna z drogi 01KD-L,</p> <p>t) miejsca parkingowe: min 1mp na jedno mieszkanie, dodatkowo min 2 mp dla powierzchni użytkowej usług;</p> <p>u) podział na działki: wydzielanie działki o wielkości nie mniejszej niż 800 m2 o proporcjach: szerokość frontu od strony ulicy – min 30m, nachylenie zbliżone do prostopadłego do drogi 01KD-L;</p>
1.5. UK	<p>1) Przeznaczenie:</p> <p>a) funkcja podstawowa: usługi sakralne;</p> <p>b) funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa;</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) cały obszar leży w strefach A i B ochrony konserwatorskiej i obowiązują dla niego zasady zagospodarowania zawarte w rozdziale I , przepisy ogólne § 8 pkt.3. i na załączniku nr 1;</p> <p>b) należy zachować istniejące obiekty o wartościach historycznych i poddać je rewaloryzacji na warunkach określonych przez właściwego konserwatora zabytków;</p> <p>c) zakaz wprowadzania nowych obiektów w Strefie ochrony konserwatorskiej A;</p> <p>d) możliwe jest adaptacja i przebudowa istniejącej zabudowy historycznej na warunkach określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, po uzyskaniu odpowiedniego pozwolenia;</p> <p>e) możliwe jest wprowadzanie nowych obiektów poza strefą ochrony A, na warunkach ustalonych przez WKZ;</p> <p>f) należy zachować istniejącą zieleni wysoką i dokonać uzupełnień i rekompozycji zgodnie z pozwoleniem WKZ;</p> <p>3) Wskaźniki urbanistyczne:</p> <p>a) powierzchnia zabudowy – jak istniejące lub nie więcej niż 30%;</p> <p>b) powierzchnia biologicznie czynna – min 60%;</p> <p>c) wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku – jak istniejąca zabudowa;</p> <p>d) możliwe podpiwniczenie budynków;</p> <p>e) maksymalna wysokość poziomu posadzki – jak istniejąca zabudowa;</p> <p>f) ilość kondygnacji dla zabudowy: jak w istniejącej zabudowie;</p> <p>g) należy kolorystykę elewacji dostosować do historycznych uwarunkowań;</p> <p>h) rodzaje dachów: jak istniejący dach, możliwe jest zastosowanie wykuszy i lukarni, możliwe jest zastosowanie okien połaciowych;</p> <p>i) dopuszczalne kąty nachylenia dachów: jak w istniejącej zabudowie;</p> <p>j) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym tradycyjnej dachówki;</p> <p>k) podział na działki – nie mniejsze niż 2000m2;</p> <p>l) obsługa komunikacyjna z dróg : 01KD-L, 02KD-D, 06KDW;</p> <p>m) miejsca parkingowe: 2 mp na każde 100m2 powierzchni użytkowej usług; min 1mp na jedno mieszkanie.</p>
1.6. U	<p>1) Przeznaczenie:</p> <p>a) funkcja podstawowa: zabudowa usługowa w tym zabudowa usług publicznych, usługi administracji, handlu i gastronomii, usługi turystyki i rekreacji;</p>

	<p>b) funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa w postaci wyodrębnionych lokali lub apartamentów</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) cały obszar leży w strefie B ochrony konserwatorskiej i obowiązują dla niego zasady zagospodarowania zawarte w rozdziale I, przepisy ogólne § 8 pkt.3.;</p> <p>b) możliwa jest adaptacja istniejącej funkcji i zagospodarowania terenu;</p> <p>c) nową zabudowę można lokalizować jako uzupełnienie istniejącej zabudowy na obszarze zaznaczonym na załączniku nr 1 do uchwały;</p> <p>d) możliwa jest lokalizacja budynków pomocniczych w postaci obiektów wolnostojących;</p> <p>e) należy zachować istniejącą zielenią wysoką i dokonać uzupełnień wzdłuż dróg historycznych, wskazane zastosowanie żywopłotów od strony frontowej od drogi 02KD-D.</p> <p>3) Wskaźniki urbanistyczne:</p> <p>a) powierzchnia zabudowy - 30%;</p> <p>b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%</p> <p>c) wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku – jak istniejąca zabudowa;</p> <p>d) możliwe podpiwniczenie budynków;</p> <p>e) maksymalna wysokość poziomu posadzki – jak istniejąca zabudowa;</p> <p>f) ilość kondygnacji dla zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>g) należy kolorystykę elewacji dostosować do historycznych uwarunkowań;</p> <p>h) rodzaje dachów: jak istniejący dach, możliwe jest zastosowanie wykuszy i lukarn o powierzchni pionowej płaszczyzny, możliwe jest zastosowanie okien połaciowych;</p> <p>i) kąty nachylenia dachów: jak w istniejącej zabudowie;</p> <p>j) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym tradycyjnej dachówki;</p> <p>k) podział na działki: nie mniejsze niż 2000m²,</p> <p>l) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały oparciu o istniejącą zabudowę,</p> <p>m) obsługa komunikacyjna z dróg : 02KD-D;</p> <p>n) miejsca parkingowe: 2 mp na każde 100m² powierzchni użytkowej usług; możliwe jest wykorzystanie do obsługi miejsc postojowych na parkingach publicznych i wydzielonych miejscach postojowych.</p>
1.7.U	<p>1) Przeznaczenie:</p> <p>a) funkcja podstawowa: zabudowa usługowa w tym usługi publiczne i administracyjne, ochotnicza straż pożarna,</p> <p>b) funkcje uzupełniające: usługi</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) cały obszar leży w strefie B ochrony konserwatorskiej i obowiązują dla niego zasady zagospodarowania zawarte w rozdziale I, przepisy ogólne § 8 pkt.3.;</p> <p>b) możliwa jest adaptacja istniejącej funkcji i zagospodarowania terenu;</p> <p>c) nową zabudowę można lokalizować jako uzupełnienie istniejącej zabudowy na obszarze zaznaczonym na załączniku nr 1 do uchwały;</p> <p>d) możliwa jest lokalizacja budynków pomocniczych w postaci obiektów połączonych z zabudową lub w postaci wolnostojącej;</p> <p>e) należy zachować istniejącą zielenią wysoką i dokonać uzupełnień wzdłuż dróg historycznych, wskazane zastosowanie żywopłotów od strony frontowej od drogi 01KD-L;</p> <p>3) Wskaźniki urbanistyczne:</p> <p>a) maksymalne pokrycie działki zabudową - 50%;</p> <p>b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%</p> <p>c) wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku – nie więcej niż 9,0m;</p> <p>d) możliwe podpiwniczenie budynków;</p> <p>e) maksymalna wysokość poziomu posadzki – jak istniejąca zabudowa;</p> <p>f) ilość kondygnacji dla zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>g) należy kolorystykę elewacji dostosować do historycznych uwarunkowań;</p> <p>h) rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe, możliwe jest zastosowanie wykuszy i lukarn o powierzchni pionowej płaszczyzny nie większej niż 2m², okna połaciowe;</p> <p>i) kąty nachylenia dachów dla zabudowy: 30° - 45°;</p>

	<ul style="list-style-type: none"> j) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym tradycyjnej dachówki lub materiały dachowkopodobne; k) lokalizacja nowej zabudowy – główną kalenicą równoległą do krawędzi drogi nr 01 KD-L; l) podział na działki: nie mniejsze niż wyznaczone liniami rozgraniczającymi obszaru, m) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały oparcia o elewację frontową istniejącego budynku, n) obsługa komunikacyjna z drogi 01KD-L; o) miejsca parkingowe: 2 mp na każde 100m² powierzchni użytkowej usług.
1.8.US	<ul style="list-style-type: none"> 1) Przeznaczenie: <ul style="list-style-type: none"> a) funkcja podstawowa: usługi sportu i rekreacji jako usługi publiczne b) funkcje uzupełniające: zieleni urządzona; 2) Ogólne warunki urbanistyczne: <ul style="list-style-type: none"> a) cały obszar leży w strefach B ochrony konserwatorskiej i obowiązują dla niego zasady zagospodarowania zawarte w rozdziale I , przepisy ogólne § 8 pkt.3. i na załączniku nr 1; b) możliwa jest adaptacja istniejącej funkcji i zagospodarowania terenu; c) możliwe jest lokalizowanie budynków obsługi sportu i rekreacji; d) możliwe jest lokalizowanie niekubaturowych obiektów sportowych w postaci nawierzchni utwardzonych. 3) Wskaźniki urbanistyczne dla nowej zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> a) powierzchnia nawierzchni - max 70%; b) powierzchnia zabudowy - max 10%; c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%; d) wysokość zabudowy pomocniczej, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku – maksymalnie 7,0m; e) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: 0,60m; f) możliwe podpiwniczenie budynków; g) ilość kondygnacji dla zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; h) należy kolorystykę elewacji dostosować do historycznych uwarunkowań; i) rodzaje dachów: dachy symetryczne, dwuspadowe, możliwe jest zastosowanie wykuszy i lukarn o powierzchni pionowej płaszczyzny nie większej niż 4m², okna połaciowe; j) kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 40° - 45°; k) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym tradycyjnej dachówki; l) lokalizacja nowej zabudowy – główną kalenicą równoległą do krawędzi drogi nr 01 KD-L; m) podział na działki: nie mniejsze niż wyznaczone liniami rozgraniczającymi obszaru; n) obsługa komunikacyjna z drogi 01KD-L; o) miejsca parkingowe: należy zabezpieczyć miejsce na min 10 mp.
1.9. ZC	<ul style="list-style-type: none"> 1) Przeznaczenie: <ul style="list-style-type: none"> a) funkcja podstawowa: zieleni urządzona cmentarza historycznego; b) funkcje uzupełniające: nie ustala się; 2) Ogólne warunki urbanistyczne: <ul style="list-style-type: none"> a) cały obszar leży w strefach A ochrony konserwatorskiej i obowiązują dla niego zasady zagospodarowania zawarte w rozdziale I , przepisy ogólne § 8 pkt.3.; b) zakaz wznawiania pochówków na cmentarzu. 3) Wskaźniki urbanistyczne: <ul style="list-style-type: none"> a) obsługa komunikacyjna z drogi o nr 01KD-L; b) miejsca parkingowe – nie przewiduje się; c) podział na działki – nie mniejszy niż wyznaczony przez linie rozgraniczające obszaru; d) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż istniejąca.
1.10.ZP	<ul style="list-style-type: none"> 1) Przeznaczenie: <ul style="list-style-type: none"> a) funkcja podstawowa: zieleni urządzona lub nieurządzona w tym zieleni rekreacyjna b) funkcje uzupełniające: infrastruktura techniczna 2) Ogólne warunki urbanistyczne: <ul style="list-style-type: none"> a) adaptuje się istniejący teren zieleni na zieleni urządzonej; b) należy zachować i wyeksponować istniejący punkt widokowy (wskazany na załączniku graficznym nr 1 do uchwały); c) zakaz lokalizacji zadrzewień w miejscu ekspozycji krajobrazowej zaznaczonej na

	<p>załączniku graficznym nr 1;</p> <p>d) możliwe jest lokalizowanie małej architektury wraz z urządzonym otoczeniem w postaci ścieżek spacerowych, placów i skwerów; wskazane zastosowanie nawierzchni naturalnych lub półprzepuszczalnych: kamień, żwir, piasek, drewno itp.</p> <p>e) możliwe jest lokalizowanie liniowych i punktowych urządzeń infrastruktury technicznej.</p> <p>3) Wskaźniki urbanistyczne:</p> <p>a) obsługa komunikacyjna z drogi o nr 01KD-L, 11Kx;</p> <p>b) miejsca parkingowe – nie przewiduje się;</p> <p>e) podział na działki – nie mniejszy niż wyznaczony przez linie rozgraniczające obszaru.</p>
1.11. KS	<p>1) Przeznaczenie:</p> <p>a) funkcja podstawowa: obsługa komunikacji – parking publiczny,</p> <p>b) funkcje uzupełniające: infrastruktura techniczna;</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) adaptuje się istniejący teren na teren obsługi komunikacji (parking publiczny) jako teren ogólnodostępny, publiczny;</p> <p>b) możliwe jest lokalizowanie małej architektury tj.: pomników, miejsc pamięci, fontann, kapliczek itp. wraz z urządzonym otoczeniem w postaci ścieżek spacerowych, placów i skwerów; wskazane zastosowanie nawierzchni naturalnych lub półprzepuszczalnych: kamień, żwir, piasek;</p> <p>c) należy zachować istniejącą zielenią wysoką wzdłuż drogi 01KD-L;</p> <p>3) Wskaźniki urbanistyczne:</p> <p>a) podział na działki – nie mniejszy niż wyznaczony przez linie rozgraniczające obszaru;</p> <p>b) obsługa komunikacyjna z drogi o nr 01 KD- L;</p> <p>c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10%.</p>

§ 9. Strefa 2 rozwoju miejscowości wraz z otuliną. W strefie 2 wydzielono 11 obszarów planistycznych:

2.1.MN	<ul style="list-style-type: none">1) Przeznaczenie:<ul style="list-style-type: none">a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinnab) funkcje uzupełniające: usługi2) Ogólne warunki urbanistyczne:<ul style="list-style-type: none">a) możliwe jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jako wolnostojącej na obszarze zaznaczonym na załączniku graficznym nr 1 do uchwały;b) możliwe jest lokalizowanie usług na parterze budynku mieszkalnego lub w samodzielnym budynku pomocniczym o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej wszystkich budynków;c) możliwe jest lokalizowanie budynków pomocniczych w postaci obiektów wolnostojących;d) wszystkie obiekty formą, detalem, materiałami winny nawiązywać do obiektów o wysokich wartościach wskazanych na załączniku graficznym nr 1, w zakresie proporcji podstawowej bryły, wysokości i użytych materiałów;e) należy zachować istniejącą zieleń wysoką i dokonać uzupełnień wzdłuż drogi 01KD-L i 02 KD-D zgodnie z załącznikiem nr 1;3) Wskaźniki urbanistyczne:<ul style="list-style-type: none">a) powierzchnia zabudowy - 20%;b) powierzchnia biologicznie czynna – min 70%;c) wysokość budynku głównego, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku – maksymalnie 8,5 m;d) wysokość budynku pomocniczego, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku – maksymalnie 6,0m;e) możliwe jest podpiwniczenie budynków;f) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: 0,60m;g) ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;h) należy kolorystykę elewacji dostosować do historycznych uwarunkowań;i) proporcje podstawowej bryły budynku głównego: w prostokącie o proporcjach od 1:1,2 do 1:1,5 , wysokość ściany 3,0 – 3,5 m od średniego poziomu gruntu do okapu dachu;j) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, dwuspadowe; możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat i okien połaciowych oraz możliwa jest zmiana kierunku kalenicy i dachy rozbudowane z zasadą zachowania proporcji dachów historycznych;k) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym tradycyjnej dachówki;l) kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 40° - 45°;m) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;n) obsługa komunikacyjna z dróg: 01KD-L; 02KD-D, 04KD-D,;o) miejsca parkingowe: min 1mp na jedno mieszkanie, dodatkowo min 1 mp dla powierzchni użytkowej usług;p) podział na działki – nie mniej niż 1500 m2 o proporcjach: szerokość frontu – min 60m, nachylenie zbliżone do prostokątności do dróg z których następuje wjazd;
2.2.MN	<ul style="list-style-type: none">1) Przeznaczenie:<ul style="list-style-type: none">a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowab) funkcje uzupełniające: usługi i handel2) Ogólne warunki urbanistyczne:<ul style="list-style-type: none">a) możliwe jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jako wolnostojącej na obszarze zaznaczonym na załączniku graficznym nr 1 do uchwały;b) możliwe jest lokalizowanie usług na parterze budynku mieszkalnego lub w samodzielnym budynku pomocniczym o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej wszystkich budynków;c) możliwe jest lokalizowanie budynków pomocniczych w postaci obiektów wolnostojących;d) wszystkie obiekty formą, detalem, materiałami winny nawiązywać do obiektów o wysokich wartościach wskazanych na załączniku graficznym nr 1.f) należy zachować istniejącą zieleń wysoką i dokonać uzupełnień wzdłuż drogi 05KD-D, zgodnie z załącznikiem nr 1;3) Wskaźniki zabudowy dla nowej zabudowy:<ul style="list-style-type: none">a) powierzchnia zabudowy - 20%;a) powierzchnia biologicznie czynna – min 70%;

	<ul style="list-style-type: none"> b) wysokość budynku głównego, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku – maksymalnie 9,0 m; c) wysokość budynku pomocniczego, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku – maksymalnie 7,0m; d) ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; e) należy kolorystykę elewacji dostosować do historycznych uwarunkowań; f) proporcje podstawowej bryły budynku głównego: w prostokącie o proporcjach od 1:1,2 do 1:1,5 , wysokość ściany 3,0 – 3,5 m od średniego poziomu gruntu do stropu nad parterem, szerokość elewacji frontowej 10-12 m; g) lokalizacja zabudowy: kalenicą prostopadle do drogi, z której następuje wjazd na działkę; h) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, dwuspadowe; możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat i okien połaciowych oraz możliwa jest zmiana kierunku kalenicy i dachy rozbudowane z zasadą zachowania proporcji dachów historycznych; i) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym tradycyjnej dachówki; a) kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 40° - 45°; j) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały; k) obsługa komunikacyjna z dróg: 05KD-D; l) miejsca parkingowe: min 1mp na jedno mieszkanie, dodatkowo min 1 mp dla powierzchni użytkowej usług; m) podział na działki – nie mniej niż 1000 m2, szerokość frontu min 25m, nachylenie – prostopadle do drogi 05KD-D (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały);
2.3. U/MN	<ul style="list-style-type: none"> 1) Przeznaczenie: <ul style="list-style-type: none"> a) funkcja podstawowa: zabudowa usługowa b) funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa; 2) Ogólne warunki urbanistyczne: <ul style="list-style-type: none"> a) cały obszar leży w strefie E, ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują dla niego zasady zagospodarowania zawarte w rozdziale I , przepisy ogólne § 8 pkt.3.; b) możliwa jest adaptacja istniejących budynków oraz przeznaczenie na funkcje usługowe w samodzielny budynek lub na parterze budynku mieszkalnego (funkcja mieszkalna nie może przekraczać 50%) powierzchni całkowitej budynków należących do jednej nieruchomości; c) wszystkie obiekty formą, detalem, materiałami winny nawiązywać do obiektów o wysokich wartościach wskazanych na załączniku graficznym nr 1, w zakresie proporcji podstawowej bryły, wysokości i użytych materiałów; 2) Wskaźniki urbanistyczne dla nowej zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> a) powierzchnia zabudowy - 30%; b) powierzchnia biologicznie czynna – min 60%; c) wysokość budynku głównego, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku – maksymalnie 9,0 m; d) wysokość budynku pomocniczego, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku – maksymalnie 7,0m; e) ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; f) należy kolorystykę elewacji dostosować do historycznych uwarunkowań; g) proporcje podstawowej bryły budynku głównego: w prostokącie o proporcjach od 1:1,2 do 1:1,5 , wysokość ściany 3,0 – 3,5 m od średniego poziomu gruntu do stropu nad parterem, szerokość elewacji frontowej 10-12 m; h) lokalizacja zabudowy: kalenicą równolegle do drogi, z której następuje wjazd na działkę; i) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, dwuspadowe; możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat i okien połaciowych oraz możliwa jest zmiana kierunku kalenicy i dachy rozbudowane z zasadą zachowania proporcji dachów historycznych; j) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym tradycyjnej dachówki; k) kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 40° - 45°; l) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały; m) obsługa komunikacyjna z dróg: 03KD-D;

	<p>n) miejsca parkingowe: min 1mp na jedno mieszkanie, dodatkowo min 1 mp dla powierzchni użytkowej usług;</p> <p>o) podział na działki – nie mniej niż istniejące, szerokość frontu min 25m, nachylenie – prostopadle do drogi 03KD-D (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały);</p>
2.4. KS/ZP;	<p>1) Przeznaczenie:</p> <p>a) funkcja podstawowa: parkingi, przestrzeń publiczna, zieleń urządzona</p> <p>b) funkcje uzupełniające: infrastruktura techniczna</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) adaptuje się istniejący teren na obsługę komunikacji, przestrzeń publiczną wraz z zielenią jako teren ogólnodostępny, publiczny;</p> <p>b) możliwa jest lokalizacja małej architektury tj.: pomników, miejsc pamięci, fontann, kapliczek itp. wraz z urządzonym otoczeniem w postaci ścieżek spacerowych, placów i skwerów; wskazane zastosowanie nawierzchni naturalnych lub półprzepuszczalnych: kamień, żwir, piasek;</p> <p>c) należy zachować istniejącą zieleń wysoką i dokonać uzupełnień – ze względu na sąsiedztwo obiektów historycznych należy całość uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;</p> <p>3) Wskaźniki urbanistyczne:</p> <p>a) podział na działki: nie mniejsze niż o granicach pokrywających się z liniami rozgraniczającymi obszaru planistycznego 2.4.KS/ZP;</p> <p>b) obsługa komunikacyjna z drogi nr 03KD-D;</p> <p>c) miejsca parkingowe – możliwe jest wydzielenie miejsc parkingowych na powierzchni maksymalnie 60% powierzchni całego terenu;</p> <p>d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20%.</p> <p>e) należy zachować miejsca ekspozycji i widoków zgodnie z załącznikiem nr 1o uchwały. Wskazane jest uczynienie widoków poprzez przecinkę drzew i krzewów.</p>
2.5. KS	<p>1) Przeznaczenie:</p> <p>a) funkcja podstawowa: obsługa komunikacji – parking publiczny</p> <p>b) funkcje uzupełniające: infrastruktura techniczna</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) adaptuje się istniejący teren na teren obsługi komunikacji jako teren ogólnodostępny, publiczny;</p> <p>b) możliwa jest lokalizacja małej architektury wraz z urządzonym otoczeniem w postaci ścieżek spacerowych, placów i skwerów; wskazane zastosowanie nawierzchni naturalnych lub półprzepuszczalnych: kamień, żwir, piasek;</p> <p>c) należy zachować istniejącą zieleń wysoką.</p> <p>3) Wskaźniki urbanistyczne:</p> <p>a) podział na działki: nie mniejsze niż o granicach pokrywających się z liniami rozgraniczającymi obszaru planistycznego;</p> <p>b) obsługa komunikacyjna z drogi nr 01KD-L;</p> <p>c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10%.</p>
2.6.R	<p>1) Przeznaczenie:</p> <p>a) funkcja podstawowa: tereny rolnicze</p> <p>b) funkcje uzupełniające: usługi turystyki takie jak pola golfowe, stadniny koni, ścieżki rowerowe, boiska itp. bez możliwości wznoszenia obiektów budowlanych</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) Część terenu w strefie E ochrony krajobrazu kulturowego wsi Brąswałd i panoramy wsi Brąswałd, obowiązują dla niego zasady zagospodarowania zawarte w rozdziale I, przepisy ogólne § 8 pkt.3.;</p> <p>b) obowiązuje zakaz zabudowy;</p> <p>3) Wskaźniki urbanistyczne:</p> <p>a) powierzchnia biologicznie czynna – min 90%;</p> <p>b) podział na działki: nie mniejsze niż 1 ha;</p>
2.7.ZP	<p>1) Przeznaczenie:</p> <p>a) funkcja podstawowa: zieleń urządzona i nieurządzona;</p> <p>b) funkcje uzupełniające: infrastruktura techniczna,</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) tereny podmokłe (trzciniowiska) należy użytkować w sposób dotychczasowy;</p>

	<p>drzewostanu istniejącego możliwe jest wykonywanie cięć sanitarnych i zabiegów pielęgnacyjnych do utrzymania drzewostanu oraz wycięcie i zastąpienie innym drzewem w przypadku śmierci technicznej;</p> <p>d) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg;</p> <p>e) wskazane zastosowanie materiałów nawiązujących do historycznych uwarunkowań: kamień, kostka brukowa;</p> <p>f) nie dopuszcza się lokalizowania miejsc parkingowych w ciągu linii rozgraniczających dróg;</p> <p>g) przewiduje się wzdłuż drogi powiatowej ścieżkę rowerową;</p>
02KD-D, 03KD-D, 04KD-D, 05KD-D	<p>1) Przeznaczenie:</p> <p>a) funkcja podstawowa: droga publiczna, dojazdowa</p> <p>b) funkcje uzupełniające: infrastruktura techniczna</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z obowiązującymi liniami zaznaczonymi na załączniku graficznym do uchwały;</p> <p>b) minimalna szerokość jezdni – 6,0 m;</p> <p>c) drogi są drogami historycznymi i ich układ podlega ochronie – nie wolno zmieniać ich przebiegu;</p> <p>d) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg;</p> <p>e) wskazane zastosowanie materiałów nawiązujących do historycznych uwarunkowań: kamień, kostka brukowa;</p> <p>f) możliwe jest lokalizowanie miejsc parkingowych w ciągu linii rozgraniczających dróg;</p>
06KDW, 07KDW,	<p>1) Przeznaczenie:</p> <p>a) funkcja podstawowa: droga wewnętrzna</p> <p>b) funkcje uzupełniające: infrastruktura techniczna</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z liniami rozgraniczającymi zaznaczonymi na załączniku graficznym do uchwały;</p> <p>b) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m;</p> <p>c) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg;</p> <p>d) wskazane zastosowanie materiałów nawiązujących do historycznych uwarunkowań: kamień, kostka brukowa;</p>
08KDx, 09KDx	<p>1) Przeznaczenie:</p> <p>a) funkcja podstawowa: ciąg pieszo-rowerowy</p> <p>b) funkcje uzupełniające: infrastruktura techniczna</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – istniejące linie rozgraniczające zgodnie z liniami rozgraniczającymi zaznaczonymi na załączniku graficznym do uchwały;</p> <p>a) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury w liniach rozgraniczających;</p>
10Kx, 11Kx	<p>1) Przeznaczenie:</p> <p>a) funkcja podstawowa: ciąg pieszo-jezdny</p> <p>b) funkcje uzupełniające: infrastruktura techniczna</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) istniejące linie rozgraniczające zgodnie z liniami rozgraniczającymi zaznaczonymi na załączniku graficznym do uchwały;</p> <p>b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury w liniach rozgraniczających;</p>

Rozdział III
Przepisy końcowe

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

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
---------------------------------	-------------------

1.1.MN, 1.2.RM,MN, 1.3.MN,1.4.MN, 1.5.UK, 1.10.ZP, 2.6.R, 2.7.ZP	1%
2.1 MN, 2.2.MN, 2.3.U/MN, 2.4.KS/ZP, 2.5.KS, 2.8.RM	30%
1.6.U, 1.7.U, 1.8.US, 1.9.ZC, 1.10.ZP, 1.11.KS, 2.9.ZP/UT, 2.10.ZL, 2.11.WS	Nie ma zastosowania
01KD-L, 02KD-D, 03KD-D, 04KD-D, 05KD-D, 06KDW, 07KDW, 08KDx, 09KDx, 10Kx, 11Kx	Nie ma zastosowania

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

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

Przewodnicząca
Rady Gminy Dywity
Renata Kaszubska

