

PROJEKT

UCHWAŁA NR RADY GMINY BARTOSZYCE

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Dąbrowa, gmina Bartoszyce

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), uchwały Nr IV/28/2024 Rady Gminy Bartoszyce z dnia 30 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Dąbrowa, gmina Bartoszyce oraz uchwały Nr XVII/130/2025 Rady Gminy Bartoszyce z dnia 30 września 2025 r. w sprawie zmiany załącznika graficznego do uchwały Nr IV/28/2024 Rady Gminy Bartoszyce z dnia 30 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Dąbrowa, gmina Bartoszyce, Rada Gminy Bartoszyce stwierdza, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bartoszyce oraz uchwała co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Dąbrowa, gmina Bartoszyce, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 138,41 ha.

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

- 1) ustaleń stanowiących część tekstową uchwały;
- 2) części graficznej stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały w skali 1:2000;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2023 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Ustala się następującą treść części graficznej jako obowiązującą:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) granica administracyjna gminy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiarowanie w metrach;
- 6) przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenia i informacje ujęte w części graficznej planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica obszaru Natura 2000 „Ostoja Warmińska” (kod obszaru: PLB280015);
- 2) granica terenów zamkniętych.

3. Elementy informacyjne nie będące ustaleniami planu miejscowego:

- 1) informacje dotyczące dróg przyległych do granicy obszaru objętego planem miejscowym – droga krajowa nr 51;
- 2) istniejące sieci i przyłącza energetyczne;
- 3) istniejące sieci i przyłącza wodociągowe;
- 4) istniejące sieci i przyłącza kanalizacji sanitarnej;
- 5) istniejące sieci telekomunikacyjne.

§ 3. 1. Ustala się następującą interpretację użytych w uchwale pojęć:

- 1) Adaptacja zabudowy – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów wskazanych w niniejszej uchwale lub zachowują stan istniejący w zakresie gabarytów istniejących budynków.
- 2) Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne obrysy budynków. Istniejące budynki lub ich części znajdujące się poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy mogą podlegać rozbudowie, lecz część projektowana nie może przekraczać tej linii względem drogi. W przypadku nadbudowy dopuszcza się wykonanie jej w istniejącym obrysie. Dopuszcza się przekroczenie tej linii przez następujące elementy budynku: schody zewnętrzne, okapy, podjazdy, wykusz lub ganek, które linię zabudowy mogą przekroczyć o nie więcej niż 1,6m, o ile ustalenia szczegółowe nie wskazują inaczej. Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona od drogi krajowej DK51 dotyczy wszystkich elementów planowanej zabudowy jako całości techniczno – użytkowej.
- 3) Dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12⁰.
- 4) ZRID – należy przez to rozumieć zezwolenie na realizację inwestycji drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.
- 5) Usługi nieuciążliwe – oznacza działalność usługową niepowodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie i życie ludzi, w tym niepowodującą pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania budynków oraz lokali mieszkalnych położonych w sąsiedztwie.
- 6) Główna połać dachowa - należy przez to rozumieć połać dachu nad główną bryłą budynku. Główną połąci dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, ganków oraz zadaszenie tarasów.
- 7) Przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w pierwszej kolejności ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych w części graficznej planu według symboli literowych:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony w części graficznej planu symbolem MNW;
- 2) teren usług, oznaczony w części graficznej planu symbolem U;
- 3) teren komunikacji drogowej publicznej, oznaczony w części graficznej planu symbolem KD;
- 4) teren drogi zbiorczej, oznaczony w części graficznej planu symbolem KDZ;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony w części graficznej planu symbolem KR;
- 6) teren komunikacji kolejowej i szynowej, oznaczony w części graficznej planu symbolem KK;
- 7) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony w części graficznej planu symbolem RN;

- 8) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony w części graficznej planu symbolem RZM;
- 9) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony w części graficznej planu symbolem RZP;
- 10) teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony w części graficznej planu symbolem RN-WS;
- 11) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony w części graficznej planu symbolem WS;
- 12) teren lasu, oznaczony w części graficznej planu symbolem L;
- 13) teren zieleni naturalnej, oznaczony w części graficznej planu symbolem ZN;
- 14) teren niesklasyfikowany, oznaczony w części graficznej planu symbolem N.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) Powiązanie terenów w granicach jednostki przestrzennej z zewnętrznym, publicznym układem komunikacyjnym, to jest z drogą krajową nr 51 oraz z drogą powiatową nr 1555N (oznaczenie w planie: KDZ) należy realizować poprzez istniejące bezpośrednie zjazdy oraz poprzez drogi publiczne oznaczone symbolem KD lub poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolem KR.
- 2) Bezpośrednie powiązania komunikacyjne poszczególnych terenów z układem komunikacyjnym realizowane będą z drogi zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ, z terenu komunikacji drogowej publicznej oznaczonego symbolem KD lub z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolem KR lub poprzez istniejące zjazdy na drogi publiczne, przyległe do granic opracowania planu za wyjątkiem, o którym mowa w pkt 3);
- 3) Ustala się nakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem 1U z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu 1KR.
- 4) Zasady obsługi parkingowej obszaru planu, w tym minimalna liczba stanowisk postojowych dla nowej zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić minimum 2 stanowiska postojowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny;
 - b) dla zabudowy zagrodowej należy zapewnić minimum 2 stanowiska postojowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny;
 - c) dla produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych należy zapewnić stanowiska postojowe według potrzeb.

2. W granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.

3. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej należy realizować w pasach drogowych dróg publicznych lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych na terenie oznaczonym symbolem MNW, U zgodnie z przepisami odrębnymi jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów. Dopuszcza się możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych w planie symbolami literowymi RZM, RZP, RN, RN-WS, ZN, WS, L, zgodnie z przepisami odrębnymi jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów i nie narusza przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.
- 2) Powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym należy realizować poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg poza granicą opracowania planu.

3) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę należy realizować z indywidualnych ujęć zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową o średnicy nie mniejszej niż 80 mm dla wodociągów rozdzielczych i nie mniejszej niż \varnothing 32 mm dla przyłączy;
- c) do celów przeciwpożarowych ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- a) odprowadzenie ścieków sanitarnych należy realizować zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach odrębnych;
- b) odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków należy realizować poprzez sieć istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej, o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 150 mm dla kolektorów grawitacyjnych oraz nie mniejszym niż \varnothing 63 mm dla przewodów tłocznych.

5) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) wody opadowe i roztopowe z dróg, parkingów oraz z powierzchni dachów należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego ustala się nakaz redukcji poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.

6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- b) sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych.

7) W zakresie telekomunikacji ustala się:

- a) obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- b) nakaz realizacji sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

8) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z indywidualnych źródeł zbiornikowych lub z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieci gazowe należy realizować przy wykorzystaniu przewodów o minimalnej średnicy \varnothing 32 mm;
- c) dopuszcza się realizację gazowych sieci przesyłowych i dystrybucyjnych w granicach planu w sposób niezmienny przeznaczenia terenu i nie powodujący kolizji z tymże przeznaczeniem;
- d) dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy kontrolowane.

9) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi. Dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, o których mowa w § 5 ust. 3, pkt. 10.

10) Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się realizację mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych. W granicach obszaru objętego planem miejscowym ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru oraz biogazowni.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) przeznaczenia terenu oraz określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej;
- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, usytuowania kalenic budynków, formy kształtowania dachów i ich kolorystyki oraz wysokości zabudowy;
- 3) ochrony oraz zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

2. Kształtowanie przestrzeni publicznej należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w szczególności poprzez eliminowanie przeszkód i ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno – komunikacyjnych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty opracowaniem miejscowego planu w większości znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony Natura 2000 „Ostoja Warmińska” (kod PLB280015), w związku z czym na przedmiotowym terenie mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody;
- 2) ustala się poziom hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych na terenach oznaczonych symbolem MNW zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) ustala się poziom hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych na terenach oznaczonych symbolem RZM zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych się jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 6) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 7) na terenie opracowania planu ustala się zakaz tworzenia składowisk odpadów w tym składowania odpadów niebezpiecznych i mogących negatywnie oddziaływać na środowisko;
- 8) ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczenie wód, gruntu i powietrza ponad dopuszczalne normy;
- 9) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu. Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

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

1. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: teren objęty opracowaniem miejscowego planu w większości znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony Natura 2000 „Ostoja Warmińska” (kod PLB280015) - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;

2. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze.

3. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

4. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

5. Na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

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

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

2. Ustala się zakaz lokalizacji przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy budynków i budowli naziemnych z wyjątkiem podziemnej infrastruktury technicznej, parkingów, dojazdów i dojazdów.

3. Budynki oraz elementy zagospodarowania zgodne z przeznaczeniem planu, lecz przekraczające parametry ustalone w poszczególnych terenach, istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, powstałe na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, lub na które zostały wydane prawomocne decyzje pozwolenia na budowę, uznaje się za zgodne z planem; dopuszcza się użytkowanie i remonty tych budynków, a także przebudowę, rozbudowę, z zachowaniem pozostałych parametrów ustalonych w planie lub przy założeniu, że przekroczenie parametrów nie będzie większe niż przed rozbudową lub przebudową.

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

1. W przypadku gdy w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały nie wskazuje się możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych wprowadza się zakaz ich realizacji.

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

3. Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.

§ 12. Ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach oznaczonych symbolem MNW nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy usługowej na terenach oznaczonych symbolem U nie może być mniejsza niż 3000 m²;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem RZM, RZP nie może być mniejsza niż 3000 m²;
- 4) ustalenia określone w pkt. 1 - 3 nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

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

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 22 m;

3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 80 - 100 stopni.

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

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

1. W granicach planu inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jest realizacja drogi o symbolu 1KDZ, realizacja inwestycji na terenach od 1N do 5N oraz na terenie 1KK.

2. W granicach planu inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należącymi do zadań własnych gminy są następujące inwestycje:

- 1) budowa i utrzymanie dróg publicznych oznaczonych symbolem od 1KD do 3KD;
- 2) budowa wodociągów i urządzeń wodociągowych;
- 3) budowa kanalizacji sanitarnej;
- 4) budowa kanalizacji deszczowej.

§ 16. Obszary przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną stanowi teren oznaczony symbolem 1KD, 2KD, 3KD, 1KDZ.

2. Na obszarze przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) w przestrzeniach publicznych dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury służących komunikacji, obiektów obsługi technicznej, zieleni na zasadach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych z udziałem zieleni w formach dostosowanych do specyfiki funkcji przy uwzględnieniu wysokiej jakości estetycznej i funkcjonalnej;
- 3) nakazuje się w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 4) lokalizowanie w liniach rozgraniczających dróg sieci infrastruktury technicznej, nie związanych z potrzebami ruchu drogowego, może wystąpić jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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

Oznaczenie terenu (powierzchnia)	Ustalenia
1MNW (pow. 0,67 ha);	1.Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. 2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a)przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej, teren komunikacji drogowej wewnętrznej; b)wszystkie miejsca postojowe należy realizować w granicach działki, na której realizowana jest inwestycja; c)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. 3.Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 25 ⁰ -45 ⁰ ; b)wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0 m;
2MNW (pow. 3,05 ha);	
3MNW (pow. 2,37 ha);	
4MNW (pow. 1,19 ha);	
5MNW (pow. 2,99 ha);	
9MNW (pow. 0,84 ha).	

	<p>c)liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2 w tym druga w poddaszu użytkowym;</p> <p>d)liczba kondygnacji podziemnych: maksymalnie 1;</p> <p>e)kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę;</p> <p>f)kolorystyka i materiały w elewacji: ustala się stosowanie drewna, kamienia, szkła, tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli;</p> <p>g)pokrycie dachów dla dachów stromych: materiały w kolorze naturalnej czerwieni dachówki ceramicznej lub grafitu, dopuszcza się stosowanie dachów solarnych na zasadach określonych w § 5 ust. 3 pkt 10 niniejszej uchwały.</p> <p>4.Zasady kształtowania pozostałej zabudowy w tym zabudowy gospodarczej i garażowej:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 25⁰-45⁰;</p> <p>b>wysokość zabudowy: maksymalnie 5,0 m;</p> <p>c)liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 1;</p> <p>d)liczba kondygnacji podziemnych: maksymalnie 1;</p> <p>e)kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: dowolny</p> <p>f)kolorystyka i materiały w elewacji: ustala się stosowanie drewna, kamienia, szkła, tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli;</p> <p>g)pokrycie dachów dla dachów stromych: materiały w kolorze naturalnej czerwieni dachówki ceramicznej lub grafitu, dopuszcza się stosowanie dachów solarnych na zasadach określonych w § 5 ust. 3 pkt 10 niniejszej uchwały.</p> <p>5.Wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;</p> <p>b)minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;</p> <p>c)maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4;</p> <p>d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6.</p>
<p>6MNW (pow. 4,54 ha);</p> <p>7MNW (pow. 0,3 ha);</p> <p>8MNW (pow. 5,67 ha);</p>	<p>1.Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.</p> <p>2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a)przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej, teren komunikacji drogowej wewnętrznej;</p> <p>b)adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>c)wszystkie miejsca postojowe należy realizować w granicach działki, na której realizowana jest inwestycja;</p> <p>d)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu.</p> <p>3.Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 25-45⁰;</p> <p>b>wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0 m;</p> <p>c)liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2 w tym druga w poddaszu użytkowym;</p> <p>d)liczba kondygnacji podziemnych: maksymalnie 1;</p> <p>e)kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę;</p> <p>f)kolorystyka i materiały w elewacji: ustala się stosowanie drewna, kamienia, szkła, tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli;</p> <p>g)pokrycie dachów dla dachów stromych: materiały w kolorze naturalnej czerwieni dachówki ceramicznej lub grafitu, dopuszcza się stosowanie dachów solarnych na zasadach określonych w § 5 ust. 3 pkt 10 niniejszej uchwały.</p> <p>4.Zasady kształtowania pozostałej zabudowy w tym zabudowy gospodarczej i garażowej:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub</p>

	<p>wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 25⁰-45⁰;</p> <p>b)wysokość zabudowy: maksymalnie 5,0 m;</p> <p>c)liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 1;</p> <p>d)liczba kondygnacji podziemnych: maksymalnie 1;</p> <p>e)kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: dowolny</p> <p>f)kolorystyka i materiały w elewacji: ustala się stosowanie drewna, kamienia, szkła, tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli;</p> <p>g)pokrycie dachów dla dachów stromych: materiały w kolorze naturalnej czerwieni dachówki ceramicznej lub grafitu, dopuszcza się stosowanie dachów solarnych na zasadach określonych w § 5 ust. 3 pkt 10 niniejszej uchwały.</p> <p>5. Wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;</p> <p>b)minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;</p> <p>c)maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;</p> <p>d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5.</p>
<p>1U (pow. 3,19 ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie: teren usług.</p> <p>2.Wykluczenia: teren usług handlu wielopowierzchniowego.</p> <p>3.Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)dopuszcza się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych</p> <p>b)nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu.</p> <p>4.Zasady kształtowania zabudowy usługowej:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35⁰ -45⁰;</p> <p>b)maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;</p> <p>c)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;</p> <p>d)maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;</p> <p>e)kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie materiałów w kolorach pastelowych w tym tynków oraz płyty warstwowej; dopuszcza się stosowanie drewna, kamienia, cegły w ich naturalnym kolorze oraz szkła;</p> <p>f)pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych w ich naturalnym kolorze;</p> <p>g)kierunek głównej kalenicy budynku: w przybliżeniu równoległe lub prostopadłe do drogi z której następuje główny wjazd na działkę.</p> <p>5.Zasady kształtowania pozostałej zabudowy w tym zabudowy gospodarczej i garażowej:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 25⁰-45⁰;</p> <p>b)wysokość zabudowy: maksymalnie 5,0 m;</p> <p>c)liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 1;</p> <p>d)liczba kondygnacji podziemnych: maksymalnie 1;</p> <p>e)kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: dowolny</p> <p>f)kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie materiałów w kolorach pastelowych w tym tynków oraz płyty warstwowej; dopuszcza się stosowanie drewna, kamienia, cegły w ich naturalnym kolorze oraz szkła;</p> <p>g)pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych w ich naturalnym kolorze.</p> <p>6. Wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;</p> <p>b)minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;</p> <p>c)maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;</p>

	d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5.
1KD (pow. 1,04 ha); 2KD (pow. 0,93 ha); 3KD (pow. 0,26 ha).	1.Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej publicznej. 2.Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a)adaptuje się istniejącą zabudowę; b)dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej o wysokości zabudowy do maksymalnie 12,0 m; c)szerość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu.
1KDZ (pow. 1,37 ha).	1.Przeznaczenie: teren drogi zbiorczej. 2.Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a)adaptuje się istniejącą zabudowę; b)dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej o wysokości zabudowy do maksymalnie 12,0 m; c)szerość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu.
1KR (pow. 0,92 ha); 2KR (pow. 0,31ha); 3KR (pow. 1,15 ha); 4KR (pow. 0,51 ha); 5KR (pow. 0,11 ha); 6KR (pow. 0,22 ha); 7KR (pow. 0,2 ha). 8KR (pow. 0,3 ha).	1.Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej. 2.Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a)adaptuje się istniejącą zabudowę; b)dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej o wysokości zabudowy do maksymalnie 12,0 m; c)szerość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu.
1KK (pow. 3,59 ha).	1.Przeznaczenie: teren komunikacji kolejowej i szynowej. 2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a)adaptuje się istniejącą zabudowę; b)dopuszcza się realizację niezbędnych obiektów budowlanych dla funkcjonowania kolei. 3.Zasady kształtowania zabudowy: a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie, dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 25 ⁰ -45 ⁰ ; b)maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m. 4.Wskaźniki zagospodarowania terenu: a)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,05; b)minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,0; c)maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,05; d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5.
1RN (pow. 0,04 ha).	1.Przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy. 2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a)adaptuje się istniejącą zabudowę; b)teren przeznaczony do prowadzenia upraw rolnych lub utrzymania łąk i pastwisk; c)nie dopuszcza się budowy budynków. 3.Zasady kształtowania zabudowy: a)wysokość zabudowy: maksymalnie 3,0m; 4.Wskaźniki zagospodarowania terenu:

	<p>a)maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy; b)minimalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy; c)maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy; d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,99.</p>
<p>1RZM (pow. 0,97ha); 2RZM (pow. 7,53 ha); 3RZM (pow. 2,42 ha); 7RZM (pow. 11,13 ha); 8RZM (pow. 1,28 ha); 9RZM (pow. 18,23 ha); 10RZM (pow. 3,01 ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej. 2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a)w ramach przeznaczenia dopuszcza się budowę budynków związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym tj.: zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, zabudowy gospodarczej, garażowej, zabudowy inwentarskiej, zabudowy magazynowej, oraz niezbędnych dojazdów i dojazdów do budynków, wiat i altan do obsługi terenu; b)ustala się maksymalną obsadę inwentarza na działce budowlanej: 5,0 DJP; c)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. 3.Zasady kształtowania zabudowy: 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; b)maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: 15,0 m; c)maksymalna powierzchnia zabudowy budynku: 300m² - jednak nie więcej niż ustalone wskaźniki zagospodarowania terenu; d)wysokość budynków: maksymalnie 8,5 m; e)wysokość pozostałej zabudowy niebędącej budynkami: maksymalnie 5,0m; f)kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do drogi lub do granicy działki; g)pokrycie dachów: dachówka w kolorze ceglastej czerwieni lub grafitu, dopuszcza się stosowanie dachów solarnych na zasadach określonych w § 5 ust. 3 pkt 10 niniejszej uchwały. 4.Wskaźniki zagospodarowania terenu: a)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,06; b)minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,001; c)maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,12; d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,85.</p>
<p>4RZM (pow. 0,6 ha); 5RZM (pow. 4,5 ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej. 2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a)w ramach przeznaczenia dopuszcza się budowę budynków związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym tj.: zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, zabudowy gospodarczej, garażowej, zabudowy inwentarskiej, zabudowy magazynowej, oraz niezbędnych dojazdów i dojazdów do budynków, wiat i altan do obsługi terenu; b)adaptuje się istniejącą zabudowę; c)ustala się maksymalną obsadę inwentarza na działce budowlanej: 5,0 DJP; d)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. 3.Zasady kształtowania zabudowy: 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; b)maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: 15,0 m; c)maksymalna powierzchnia zabudowy budynku: 300m² - jednak nie więcej niż ustalone wskaźniki zagospodarowania terenu; d)wysokość budynków: maksymalnie 8,5 m; e)wysokość pozostałej zabudowy niebędącej budynkami: maksymalnie 5,0m; f)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi lub do</p>

	<p>granicy działki</p> <p>g) pokrycie dachów: dachówka w kolorze ceglastej czerwieni lub grafitu, dopuszcza się stosowanie dachów solarnych na zasadach określonych w § 5 ust. 3 pkt 10 niniejszej uchwały.</p> <p>4. Wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;</p> <p>b) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,01;</p> <p>c) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,15;</p> <p>d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7.</p>
<p>6RZM (pow. 1,83 ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej.</p> <p>2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budowę budynków związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym tj.: zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, zabudowy gospodarczej, garażowej, zabudowy inwentarskiej, zabudowy magazynowej, oraz niezbędnych dojazdów i dojazdów do budynków, wiat i altan do obsługi terenu;</p> <p>b) adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>c) ustala się maksymalną obsadę inwentarza na działce budowlanej: poniżej 40 DJP;</p> <p>d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy:</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) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: 15,0 m;</p> <p>c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku: 300m² - jednak nie więcej niż ustalone wskaźniki zagospodarowania terenu;</p> <p>d) wysokość budynków: maksymalnie 8,5 m;</p> <p>e) wysokość pozostałej zabudowy niebędącej budynkami: maksymalnie 5,0m;</p> <p>f) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi lub do granicy działki;</p> <p>g) pokrycie dachów: dachówka w kolorze ceglastej czerwieni lub grafitu, dopuszcza się stosowanie dachów solarnych na zasadach określonych w § 5 ust. 3 pkt 10 niniejszej uchwały.</p> <p>4. Wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;</p> <p>b) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,01;</p> <p>c) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,15;</p> <p>d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7.</p>
<p>1RZP (pow. 8,88 ha);</p> <p>2RZP (pow. 3,21 ha);</p> <p>3RZP (pow. 6,13ha);</p> <p>4RZP (pow. 7,27 ha);</p> <p>5RZP (pow. 5,68 ha);</p> <p>6RZP (pow. 1,35 ha);</p> <p>7RZP (pow. 2,48 ha);</p>	<p>1. Przeznaczenie: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.</p> <p>2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) dopuszcza się budowę: budynków gospodarczych, garażowych, zabudowy inwentarskiej, zabudowy magazynowej związanej z prowadzonym gospodarstwem rolnym oraz niezbędnych dojazdów i dojazdów do budynków;</p> <p>b) nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej;</p> <p>c) ustala się maksymalną obsadę inwentarza na działce budowlanej: 5,0 DJP;</p> <p>d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy:</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>8RZP (pow. 0,77 ha); 9RZP (pow. 0,18 ha); 10RZP (pow. 0,67 ha).</p>	<p>b)maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: maks. 15,0 m; c)maksymalna powierzchnia zabudowy budynku: 400m² - jednak nie więcej niż ustalone wskaźniki zagospodarowania terenu; d)wysokość budynków: maksymalnie 8,5 m; e)wysokość pozostałej zabudowy niebędącej budynkami: maksymalnie 5,0m; f)kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do drogi lub do granicy działki; g)pokrycie dachów: materiały w kolorze ceglastej czerwieni lub grafitu, dopuszcza się stosowanie dachów solarnych na zasadach określonych w § 5 ust. 3 pkt 10 niniejszej uchwały. 4. Wskaźniki zagospodarowania terenu: a)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,01; b)minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,001; c)maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,01; d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,98.</p>
<p>1RN-WS (pow. 0,03 ha); 2RN-WS (pow. 0,43 ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub wód powierzchniowych śródlądowych. 2.Zasady zagospodarowania terenu: ustala się możliwość realizacji urządzeń wodnych oraz podziemnej infrastruktury technicznej w sposób nie naruszający przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych; nie dopuszcza się budowy budynków. 3. Wskaźniki zagospodarowania terenu: maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy; minimalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy; maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,85.</p>
<p>1WS (pow. 0,34 ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych. 2.Zasady zagospodarowania terenu: ustala się możliwość realizacji urządzeń wodnych oraz podziemnej infrastruktury technicznej. 3. Wskaźniki zagospodarowania terenu: maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy; minimalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy; maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,85.</p>
<p>2WS (pow. 0,5 ha); 3WS (pow. 0,16 ha); 4WS (pow. 0,25 ha); 5WS (pow. 0,46 ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych. 2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a)adaptuje się istniejącą zabudowę oraz urządzenia wodne – stawy rekreacyjne; b)wprowadza się zakaz zabudowy budynkami; c)ustala się możliwość realizacji pomostów, kładek i obiektów architektury ogrodowej; d)przejścia infrastruktury technicznej pod wodami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi. 3.Zasady kształtowania zabudowy: a)maksymalna wysokość zabudowy: 3,5 m; 4. Wskaźniki zagospodarowania terenu: a)maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy; b)minimalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy; c)maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy; d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,95.</p>
<p>1L (pow. 0,61 ha); 2L (pow. 1,71 ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie: teren lasu. 2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a)adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz zagospodarowanie terenu; b)należy zachować tereny leśne i prowadzić gospodarkę leśną zgodnie</p>

	<p>z przepisami odrębnymi.</p> <p>3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>b) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>c) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy.</p>
<p>1ZN (pow. 4,00 ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie: teren zieleni naturalnej.</p> <p>2. Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) ustala się zakaz zabudowy;</p> <p>b) ustala się zakaz wycinki zadrzewień i zakrzewień;</p> <p>c) teren pozostawić w stanie naturalnym.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>b) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>c) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 1,0.</p>
<p>1N (pow. 1,33 ha);</p> <p>2N (pow. 0,89 ha);</p> <p>3N (pow. 1,72 ha);</p> <p>4N (pow. 1,14 ha);</p> <p>5N (pow. 1,18 ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie: teren niesklasyfikowany.</p> <p>2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) teren niesklasyfikowany stanowiący teren rolny i rezerwę do realizacji inwestycji drogowej w ramach procedury ZRID;</p> <p>b) teren przeznaczony do prowadzenia upraw rolnych lub utrzymania łąk i pastwisk;</p> <p>c) ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów budowlanych realizowanych inwestycją drogową w ramach procedury ZRID na podstawie przepisów odrębnych;</p> <p>d) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu.</p> <p>3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>b) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>c) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy.</p>

Rozdział 3.

Postanowienia końcowe

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

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

§ 20. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bartoszyce.

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

SEKRETARZ

Marek Dominiak

Marek Lewandowski

RADCA PRAWNY
OL-1452

WÓJT
Andrzej Dycha

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Gminy Bartoszyce
z dnia

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. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), Rada Gminy Bartoszyce określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Realizacja inwestycji związanej z budową infrastruktury technicznej oraz realizacją lub utrzymaniem dróg publicznych oznaczonych symbolem od 1KD do 3KD, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Sposób realizacji inwestycji na terenach oznaczonych symbolem od 1KD do 3KD, wynikał będzie z możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.
3. Finansowanie inwestycji na terenach oznaczonych symbolem od 1KD do 3KD, które należą do zadań własnych gminy będzie realizowane zgodnie z uchwalonym corocznie budżetem gminy Bartoszyce, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Gminy Bartoszyce
z dnia r.**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Dąbrowa, gmina Bartoszyce, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr IV/28/2024 Rady Gminy Bartoszyce z dnia 30 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Dąbrowa, gmina Bartoszyce oraz uchwały Nr XVII/130/2025 Rady Gminy Bartoszyce z dnia 30 września 2025 r. w sprawie zmiany załącznika graficznego do uchwały Nr IV/28/2024 Rady Gminy Bartoszyce z dnia 30 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Dąbrowa, gmina Bartoszyce.

Podstawą prawną wskazującą na konieczność opracowania uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2026 r. poz. 538).

Do chwili obecnej nie sporządzono planu ogólnego gminy.

1. Lokalizacja.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w strefie istniejących i projektowanych funkcji mieszkalnych w tym też zabudowy zagrodowej.

Granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny o łącznej powierzchni ok. 138,41 ha.

2. Cele opracowania.

Celem opracowania miejscowego planu jest w szczególności:

- a) Wprowadzenie zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bartoszyce.
- b) Zapewnienie warunków dla realizacji inwestycji pozwalającej na rozwój budownictwa mieszkalnego i zabudowy zagrodowej.
- c) Zapewnienie warunków dla realizacji układu komunikacyjnego – kolejowego i drogowego.
- d) Realizacja inwestycji poprzez instrument prawa miejscowego zapewniający jednoznaczne określenie sposobu zagospodarowania terenu z uwzględnieniem rozwiązań zabezpieczających przed ewentualnym niekontrolowanym oddziaływaniem.

3. Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1, ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1) W projekcie planu uwzględniono wymogi art. 1, ust. 2-4 w/w ustawy a w szczególności:

- a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;
- b) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- c) wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie:
 - ✓ stosowania odpowiednich rozwiązań ekologicznych w zakresie OZE;
 - ✓ zapewnienia rozwiązań umożliwiających odprowadzanie ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami ;
 - ✓ zakazu lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
- d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi w tym potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez uwzględnienie zasad uniwersalnego projektowania;
- e) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;
- f) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;

- g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń w tym do przepisów przeciwpożarowych;
 - h) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne;
 - i) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
 - j) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa;
 - l) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, poprzez wykorzystanie sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody.
- 2) W projekcie planu przewidziano zabudowę przy drogach, które umożliwiają obecnym jak i przyszłym użytkownikom skorzystanie z transportu zbiorowego. Istniejące w sąsiedztwie opracowania drogi publiczne umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
 - 3) Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Wójt Gminy Bartoszyce zważył interes publiczny i interesy prywatne w tym wynikający z wniosków jakie wpłynęły podczas zawiadomienia o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego.
 - 4) Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ład przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:
 - a) projektowane struktury przestrzenne oparto w szczególności o istniejący system komunikacyjny;
 - b) umożliwiono połączenie projektowanych dróg z układem zewnętrznym umożliwiając maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;
 - c) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych poprzez wyznaczenie terenów komunikacji.
 - 5) Teren opracowania planu zlokalizowany jest zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Bartoszyce (uchwała Nr IV/29/2024 Rady Gminy Bartoszyce z dnia 30.07.2024 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bartoszyce) na terenach o dominujących funkcjach zagospodarowania określonych jako: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, tereny leśnej przestrzeni produkcyjnej, tereny linii kolejowej oraz tereny wariantu 4 – obwodnicy miasta Bartoszyce.

Zgodnie ze studium: „Gmina Bartoszyce posiada duże zasoby terenowe dla budownictwa mieszkaniowego, w tym głównie w miejscowościach:

- *Bezledy – rozwój zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej;*
- *Dąbrowa, Połęczce, Wawrzyny, Falczewo – rozwój zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej;*
- *Kinkajmy – rozwój zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej oraz rekreacji indywidualnej i rezydencjalnej.*
- *Galiny – rozwój zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej oraz rekreacji indywidualnej i rezydencjalnej.*

Zarówno w miejscowościach wyżej wymienionych jak i w pozostałych nowe budownictwo mieszkaniowe realizowane będzie na wolnych terenach zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Główne kierunki rozwoju zabudowy mieszkaniowej zostały określone na załącznikach graficznych, stanowiących załącznik nr 2 i 4 do niniejszego Studium”.

Zgodnie ze studium „Sołectwa Dąbrowa, Połęczce, Wawrzyny, Falczewo w dalszej perspektywie rozwoju predysponują do pełnienia funkcji głównie mieszkaniowo – usługowych. Prognozuje się, że część ludności przenosić się będzie z obszaru miasta do miejscowości przyległych, głównie w celach

mieszkańcowskich. Rozwój mieszkalnictwa poniesie za sobą z kolei rozwój drobnych usług niezbędnych na nowych mieszkańcowskich – handlu, usług kosmetycznych czy zdrowotnych.”

4. Uzasadnienie dotyczące zgodności z analizą o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Bartoszyce w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bartoszyce oraz planów miejscowych na terenie gminy (Uchwała Nr X/122/2015 z dnia 29 października 2015 r. Rady Gminy Bartoszyce w sprawie: Analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bartoszyce oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).

Zgodnie z zapisami w/w analizy „Powyższe potwierdza, iż na terenie gminy Bartoszyce, przyległym do miasta Bartoszyce rozwijać się będzie w przyszłości budownictwo mieszkalne jednorodzinne, szczególnie w obrębie ... Dąbrowa...”.

„Sugeruje się również, by przed zabudową mieszkaniową od strony drogi krajowej projektować zabudowę usługową, tak by stanowiła dodatkowo element ekranujący hałas od drogi krajowej”.

„Działaniem, jakie powinno zostać podjęte w najbliższym czasie jest niewątpliwie przystąpienie do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, głównie dla terenów zlokalizowanych przy granicy z miastem Bartoszyce z uwagi na niekontrolowany rozwój zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej niezwiązanej z działalnością rolniczą.”

Wskazano, iż kształtowanie przestrzeni publicznej należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w szczególności poprzez eliminowanie przeszkód i ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno – komunikacyjnych.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse gminy przedstawia się następująco:

- a) Po wprowadzeniu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na tereny mieszkaniowe i usługowe. Prognozuje się, że część działek leżących w granicach opracowania zostanie sprzedanych.
- b) Kolejnym krokiem inwestycyjnym będzie zabudowa terenu, z czym wiąże się pobranie podatku z tytułu zmiany podatku rolnego na podatek od nieruchomości budowlanych. Projekt planu daje możliwość sytuowania budynków mieszkalnych, związanych z zabudową zagrodową i budynków usługowych, a to spowoduje naliczanie podatków od części użytkowych budynków.
- c) Wydatki własne Gminy mogą wiązać się z kosztami budowy dróg publicznych, obsługi procesu inwestycyjnego, w tym pokrycie kosztów związanych z opracowaniem miejscowego planu.
- d) Analizowany obszar w części znajduje się w sąsiedztwie infrastruktury technicznej. Ewentualna realizacja lub przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej w granicach omawianego obszaru będzie wiązać się z przeprowadzeniem analizy dotyczącej kosztów ww. inwestycji.
- e) Nie przewiduje się, aby uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało przyczynić się do spadku wartości gruntów prywatnych. Należy jednak podkreślić, że dokładne określenie wartości związanej z omawianym celem może nastąpić jedynie w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym uwzględnia się uwarunkowania szczegółowe nieruchomości.

Z up. Wójta

Marek Dominiak
SEKRETARZ

WÓJTA

Andrzej Duch

SKARBNIK GMINY

Danuta Głowska

Radca prawny
Marta Waga
fornalup-prawny
email d.d. 05. 2016r.