

**Uchwała Nr ...../.../.....  
Rady Gminy w Wydminach  
z dnia .....**

**w sprawie:** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego po zachodniej stronie drogi powiatowej Nr 1706N Wydminy – Ranty, w obrębie geodezyjnym Wydminy, z przeznaczeniem na tereny przemysłowe.

Na podstawie art. 18, ust.2, pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r. poz. 594, poz. 645 i 1318, z 2014r. poz. 379 i 1072) oraz art. 20, ust.1 w związku z art. 14 ust.8, art. 15, art. 29 oraz art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.) i uchwały nr IV/17/2015 Rady Gminy Wydminy z dnia 20 stycznia 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania terenu położonego po zachodniej stronie drogi powiatowej Nr 1706N Wydminy – Ranty, w obrębie geodezyjnym Wydminy, z przeznaczeniem na tereny przemysłowe, uchwała, co następuje:

**Dział I  
Postanowienia ogólne**

**§1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wydminy, uchwała się plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego terenu położonego po zachodniej stronie drogi powiatowej Nr 1706N Wydminy – Ranty, w obrębie geodezyjnym Wydminy, z przeznaczeniem na tereny przemysłowe, obejmujący teren o powierzchni ok.17,1991ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, zwany dalej planem.

**§2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:**

- 1) rysunek planu w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2, do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§3. Część tekstowa niniejszej uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne::**

- 1) Dział 1 – postanowienia ogólne
- 2) Dział II – ustalenia ogólne dla wszystkich terenów w granicach opracowania planu:
  - a) Rozdział I – ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów,
  - b) Rozdział II – ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - c) Rozdział III – ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - d) Rozdział IV – ustalenia dotyczące zasad dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - e) Rozdział V – ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - f) Rozdział VI – ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
  - g) Rozdział VII – ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagospodarowania powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
  - h) Rozdział VIII – ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
  - i) Rozdział IX – ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
  - j) Rozdział X – ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - k) Rozdział XI – ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - l) Rozdział XII – ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4
- 3) Dział III – ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyróżnionych w planie
  - a) Rozdział I – ustalenia dla terenów za wyjątkiem terenów komunikacyjnych
  - b) Rozdział II – ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego.
- 4) Dział IV – ustalenia końcowe

**Dział II  
Ustalenia ogólne**

**§4.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w §1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni działki, powierzchnia zabudowy wyznaczona jest przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich elementów budynku na powierzchnię terenu;
- 4) **intensywności zabudowy** - rozumie się przez to stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych wszystkich elementów, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku i nośników reklamowych. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku, które mogą być wysunięte od wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość nie więcej niż 1,5m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budowli z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ścian podziemnych budynku;
- 6) **szerokość frontu działki** – należy przez to rozumieć szerokość działki mierzoną od strony drogi publicznej lub innej drogi z której realizowany jest wjazd lub wejście na działkę;
- 7) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenia reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, o powierzchni ustalonej w planie lecz nie większej niż 4,0m<sup>2</sup>, przeznaczone do eksponowania reklamy, nie będące znakiem, w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, czy też elementem systemu informacyjnego gminy. W planie ustala się rozróżnienie na nośniki reklamowe wolno stojące i nośniki reklamowe na budynkach;
- 8) **wielkopowierzchniowym nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy o powierzchni eksponującej reklamę powyżej 4,0m<sup>2</sup>;
- 9) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć element informacji wizualnej, zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej;
- 10) **tymczasowym obiekcie usługowo – handlowym** – należy przez to rozumieć kioski, stragany, pawilony handlowe, przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne, kontenery oraz przyczepy handlowe i gastronomiczne;
- 11) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inne niż przeznaczenie terenu w planie, dopuszczony na czas określony tj. do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu;
- 12) **stanie istniejącym** - należy rozumieć stan na dzień uchwalenia planu,
- 13) **funkcjach obsługi komunikacji** – rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia, serwis i warsztat samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów;
- 14) **jakakolwiek uciążliwość** – należy przez to rozumieć niektóre oddziaływania np. oddziaływania akustyczne, odorowe lub inne zanieczyszczenia powietrza, w tym toksyny, które mogą być odczuwane przez okoliczną ludność jako uciążliwe i szkodliwe, nawet w sytuacjach, gdy nie przekraczają one poziomów dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych oraz niektóre oddziaływania np. odorowe, które nie mają obowiązujących norm, mogą powodować negatywne skutki zdrowotne.
- 14) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kacie nachylenia mniejszym niż 10 stopni;
- 15) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a także wysokość innych obiektów budowlanych mierzoną od najniższej położonej rzędnej terenu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 16) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć obszar zainwestowania w granicach jednej lub kilku działek przeznaczonych pod zabudowę.

§ 5. 1. Obszar planu dzieli się na tereny, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Każdy teren jest oznaczony w tekście i na rysunku planu numerem i symbolem.

2. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku planu obowiązują równocześnie ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyporządkowane do danego terenu.

§ 6. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbol przeznaczenia terenów, zgodnie z ustaleniami § 7,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

## Rozdział I Przeznaczenie terenów

§ 7. W obszarze opracowania ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy produkcyjnej – P,
- 2) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej – U/MN,
- 3) teren ogródków działkowych - ZD,
- 4) teren lasu - ZL

- 5) teren drogi powiatowej - KDL,
- 6) tereny dróg wewnętrznych – KDW

## **Rozdział II**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

- § 8. 1.** W zakresie lokalizowania nośników reklamowych i tablic informacyjnych ustala się:
- 1) zakaz sytuowania nośników reklamowych, tablic informacyjnych i szyldów w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej,
  - 2) zakaz lokalizowania nośników reklamowych emitujących zmienne światło (natężenie i obraz),
  - 3) na terenach objętych planem zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych nośników reklamowych, za wyjątkiem tymczasowych nośników reklamowych remontowo-budowlanych, zawieszonych na czas prowadzonych prac,
  - 4) na terenach o symbolach: 3P, 4P i 5P, dopuszcza się lokalizowanie nośników, tablic informacyjnych i szyldów na następujących zasadach:
    - a) łączna powierzchnia części ekspozycyjnej nie może być większa niż 2,0m<sup>2</sup>, mierzona po obrysie zewnętrznym, nie więcej niż jeden nośnik na działce, powierzchnia szyldu nie może być większa niż 0,6m<sup>2</sup>,
    - b) nośnik reklamowy oraz szyld mogą być wolnostojące mocowane na konstrukcji, mocowane do ogrodzeń lub elewacji budynków, w sposób niezmieniający lub niezakrywający detalu architektonicznego oraz okien,
    - c) nośnik reklamowy dotyczy prowadzonej działalności na terenie działki lub terenie inwestycji.
  2. Na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie ustala się:
    - 1) obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym,
    - 2) ustala się nakaz ukrycia ogrodzeń w zieleni, od strony drogi powiatowej i kolei,
    - 3) w przypadku realizacji dachu dwuspadowego budynku mieszkalnego należy stosować pokrycie dachówką lub blachą dachówkopodobną w odcieniu ceglasto-czerwonym,
    - 4) na terenach o symbolach U/MN nakaz wykończenia elewacji budynków mieszkalnych materiałami o charakterze mineralnym i naturalnym np. tynk w jasnych pastelowych kolorach, cegła, materiały ceglopodobne (klinkier), drewno, kamień. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą.
    - 5) zakaz stosowania sidingu winylowego i jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji i innych obiektów nadziemnych,
    - 6) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

## **Rozdział III**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- § 9.1.** Na terenie objętym opracowaniem planu, nie występują formy prawnej ochrony przyrody.
2. Obszar objęty opracowaniem planu położony jest poza zasięgiem głównych zbiorników wód podziemnych.
  3. Obszar objęty planem położony jest w zlewni pojeziernej, w związku z czym rozwiązania przestrzenne oraz te w zakresie gospodarki wodno-ściekowej powinny uwzględniać szczególną ochronę jakości środowiska wodnego tj. ochronę czystości wód powierzchniowych poprzez zwiększenie reżimów w gospodarce ściekowej, wprowadzenie form gospodarowania mało uciążliwych dla środowiska.
  4. Zakaz działalności gospodarczej wpływającej szkodliwie na środowisko przyrodnicze w aspekcie dopuszczalnych norm.
  5. Zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska.
  6. Zakaz gromadzenia i odprowadzania ścieków komunalnych oraz innych substancji i materiałów w sposób umożliwiający zanieczyszczenie środowiska gruntowo-wodnego.
  7. Nakaz zagospodarowania wód opadowych zapewniający ochronę gleb i zasobów wodnych. Wody opadowe spływające po terenach objętych zainwestowaniem należy zagospodarować w granicach poszczególnych działek, a w przypadku powierzchni szczelnie utwardzonych ujęć w system kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające.
  8. Źródła zanieczyszczeń antropogenicznych nie mogą stanowić zagrożenia dla wód podziemnych.
  9. Działalność usługowa z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków lub lokali przeznaczonych na pobyt ludzi,
  10. Na terenie objętym planem zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko dla których z raportu wyniknie jakakolwiek uciążliwość dla sąsiedniej zabudowy i środowiska, wyklucza się możliwość budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi (nawet tych, które nie kwalifikują się one do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej) oraz zakazuje się zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii i dodatkowo zakazuje się:
    - 1) rolniczego wykorzystywania ścieków,
    - 2) lokalizowania ferm chowu zwierząt,
    - 3) lokalizowania wysypisk komunalnych i przemysłowych,
    - 4) lokalizowania cmentarzy i grzebowisk zwierząt.
  11. W celu zapobiegania zmniejszaniu się naturalnej retencji wodnej w zlewni oraz w celu przeciwdziałania podtopieniom i zalaniom związanym z obfitymi opadami atmosferycznymi, należy dążyć do ograniczania powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie do pokrywania terenów materiałów i technologii ograniczających odpływ wody.
  12. Dla terenów o symbolach: 2ZD, 6U/MN, 7U/MN, 8U/MN, w granicach planu, ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, t.j.: dla terenu ZD jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, a dla terenów U/MN, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

## **Rozdział IV**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 10.1. Teren objęty opracowaniem planu zlokalizowany jest poza obszarowymi formami ochrony zabytków.

2. Na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe objęte ochroną prawną, nie występują także dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

#### **Rozdział V** **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 11.1. Na terenie objętym planem teren drogi o symbolu KDL1 jest terenem publicznym (droga powiatowa), nie wyznacza się nowych terenów przestrzeni publicznych.

2. Na całym obszarze dopuszcza się lokalizację wszelkich zadań służących realizacji celów publicznych w zakresie infrastruktury technicznej.

#### **Rozdział VI** **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 12.1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów zostały określone w Dziale III uchwały

2. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:

- 1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych budynków, za wyjątkiem tymczasowych obiektów związanych z okresem budowy,
- 3) ustalenia wysokości zabudowy nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 4) ustalenia dotyczące linii zabudowy obowiązują dla budynków, nie dotyczą infrastruktury technicznej,

3. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu,
- 2) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
- 3) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek, niż przewidują ustalenia szczegółowe planu, na poprawę warunków zagospodarowania lub na wydzielenie lub poszerzenie drogi,
- 4) ustalone w planie zasady podziału terenów nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których można dokonywać niezależnie od przyjętych w planie ustaleń, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) plan zachowuje istniejące podziały geodezyjne, sprzeczne z parametrami działek określonych uchwałą, które zostały zatwierdzone przed wejściem w życie planu.

#### **Rozdział VII**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.**

§ 13. Na obszarze objętym planem nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

#### **Rozdział VIII**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

§ 14. W granicach objętych opracowaniem planu nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

#### **Rozdział IX**

**Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

§ 15.1. Przy zagospodarowaniu terenów przemysłowych należy uwzględniać minimalizację uciążliwości dla terenów podlegających ochronie, np. poprzez lokalizowanie uciążliwych obiektów w największym możliwym oddaleniu od zabudowy o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i od terenów rekreacyjnych (tj. w głębi terenów przemysłowych), a także stosowania nasadzeń zieleni izolacyjnej średnio- i wysokiej wzdłuż granic terenów: 3P, 4P, 5P z terenami wrażliwymi (np. U/MN, ZD lub innymi)

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZL i 3P, graniczą z fragmentem linii kolejowej nr 38 Białystok - Głomno, w związku z czym obowiązują ograniczenia i obowiązki, wynikające z przepisów ustawy o transporcie

kolejowym i ustawy prawa budowlanego, w tym m.in. obowiązek stosowania zabezpieczeń akustycznych przez inwestora lokalizującego budynki w rejonie oddziaływania akustycznego użytkowanej linii kolejowej

3. Przez teren objęty planem przebiega linia napowietrzna 110kV Ełk 1 – Wydminy – Giżycko ze strefą uciążliwości – pas o szerokości 40m (po 20m z każdej strony linii od osi linii po jej obu stronach), oznaczona graficznie na rysunku planu oraz linie napowietrzne linie SN- 15kV ze strefami uciążliwości – pasem o szerokości 15m (po 7,5m z każdej strony linii od osi linii po jej obu stronach), oznaczone graficznie na rysunku planu.

Z uwagi na oddziaływanie elektromagnetyczne, w strefach uciążliwości linii wyklucza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej (na terenach U/MN), a realizacja innej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi może się odbywać pod warunkiem, że nie spowoduje ona narażenia ludności na oddziaływania elektromagnetyczne, o wartościach przekraczających dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych określone w przepisach odrębnych.

Zagospodarowanie stref uciążliwości i użytkowanie terenów objętych w/w pasami, oznaczonymi graficznie na rysunku planu, wymaga uzgodnienia z PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok.

Przy zagospodarowaniu terenów, objętych planem, należy uwzględniać przebieg istniejących urządzeń elektroenergetycznych ograniczając do minimum konieczność ich przebudowy. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego terenu zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami. Usunięcie kolizji, które powinno być zrealizowane kosztem inwestora inwestycji podstawowej dotyczy nie tylko zmian tras linii elektroenergetycznych, lecz również wykonania odpowiednich obostrzeń i uzemień i powinno być realizowane na drodze umowy między zainteresowanymi i PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok. Warunki usunięcia kolizji linii 110 kV należy uzyskać w PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok, natomiast linii 15 kV oraz 0,4 kV w Rejonie Energetycznym Ełk.

Zmiana zagospodarowania terenu sąsiadującego z linią 110 kV podlega uzgodnieniu z PGE Dystrybucja Oddział Białystok a przy linii 15kV z Rejonem Energetycznym Ełk.

4. Teren oznaczony symbolem 1ZL (działka nr 105) stanowi grunt związany z gospodarką leśną, w związku z czym obowiązują ograniczenia i obowiązki wynikające z przepisów ustawy o lasach.

## **Rozdział X**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 16.** 1. Dostęp do zabudowy w granicach opracowania planu, realizowany będzie projektowanymi zjazdami z istniejącej drogi publicznej – klasy L- lokalna (droga powiatowe nr 1706N), której fragment w granicach opracowania planu, oznaczony został symbolem KDL1, a następnie drogami wewnętrznymi.

2. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami: KDW2, KDW3, KDW4 oraz dojazdy wyznaczone zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

3. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się:

1. lokalizację obiektów związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach,
2. lokalizację chodników i zieleni,
3. lokalizację ścieżek rowerowych,
4. lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
5. lokalizację miejsc postojowych,
6. lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych – zgodnie z ustaleniami planu.

4. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
  - b) 1 miejsce postojowe na budynek mieszkalny,
  - c) 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
  - d) 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, (nie dotyczy powierzchni magazynowej) oraz minimum 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w obiektach usługowych i produkcyjnych,
- 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub terenu inwestycji,
- 3) z obowiązku zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się wolno stojące obiekty usługowe o powierzchni użytkowej do 40m<sup>2</sup>.

**§ 17.1.** Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) miejscowość Wydminy położona jest w wyznaczonej aglomeracji Wydminy - Uchwała Nr XXXVII/735/10 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 16 lutego 2010 r. w sprawie zmiany Rozporządzenia Nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 czerwca 2005r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Wydminy (Dz.Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2010 r. Nr 31, poz. 659), dla której Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych wyraża datę realizacji systemu kanalizacji sanitarnej zbiorczej na dzień 31 grudnia 2015r. Granice aglomeracji i data realizacji systemu kanalizacji sanitarnej zbiorczej może ulec zmianie.
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się:
  - a) w liniach rozgraniczających dróg,
  - b) w pasach określonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu,

- 3) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:
- 1) W zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - a) zaopatrzenie w wodę – poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego,
    - b) nowo projektowane sieci lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się na terenach zieleni oraz między linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy,
    - c) w okresie przejściowym, do czasu rozbudowy sieci wodociągowej komunalnej, dopuszcza się indywidualne systemy zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 2) w zakresie odprowadzenia ścieków:
    - a) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez rozbudowę istniejącego systemu; na terenach niemających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej wybudowania, dopuszcza się inne rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi,
    - b) odprowadzenie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
    - a) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu lub do zbiorników retencyjnych i gromadzenie wód opadowych w celu wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców lub prac porządkowych
    - b) z nawierzchni nieprzepuszczalnych (dróg wewnętrznych, dróg publicznych, placów, parkingów itp.) – wody należy ująć w lokalny system kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, dopuszcza się odprowadzenie do cieków naturalnych, rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
    - c) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających z uwzględnieniem przepisów w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego.
    - d) dopuszcza się magazynowanie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych z przeznaczeniem na cele przeciwpożarowe,
    - e) zakazuje się powierzchniowego odprowadzenia wód deszczowych poza granice nieruchomości, poza teren własnej działki bądź teren inwestycji,
    - f) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby nie naruszyć stosunków gruntowo – wodnych,
    - g) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych,
  - 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - a) zasilanie zabudowy w energię elektryczną – z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.
  - 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: ze scentralizowanych źródeł ciepła bądź z indywidualnych źródeł ciepła,
  - 6) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej – obsługę telekomunikacyjną zapewnić poprzez ewentualną rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej,
  - 7) w zakresie utylizacji odpadów stałych
    - a) odpady komunalne - zasady gospodarki odpadami komunalnymi stałymi i płynnymi oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminny określają stosowne uchwały Rady Gminy Wydminy,
    - b) odpady inne – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

## Rozdział XI

### Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18. Ustala się dotychczasowe użytkowanie terenu, do czasu zagospodarowania, zgodnie z planem.

## Rozdział XI

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

§ 19. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

L.p.	Symbol i przeznaczenie terenu	Stawka procentowa
1.	3P, 4P, 5P- tereny zabudowy produkcyjnej	30%
2.	6U/MN, 7U/MN, 8U/MN	30%
3.	KDW2, KDW3, KDW4	0%
4.	2ZD - teren ogródków działkowych	0%
5.	1ZL – teren lasu	Nie dotyczy
6.	KDL1– teren drogi powiatowej	Nie dotyczy

## Dział III

### Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyróżnionych w planie

## Rozdział I

### Ustalenia dla terenów za wyjątkiem terenów systemu komunikacyjnego

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL – grunt związany z gospodarką leśną (o powierzchni 43 435m<sup>2</sup>).

- 1) Przeznaczenie terenu: gospodarka leśna
  - a) funkcje, obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu muszą uwzględniać ustalenia §9 ust.10,
  - b) dopuszcza się obiekty związane z gospodarką leśną,
  - c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 niniejszej uchwały,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy –od strony terenu kolejowego, położonego poza granicami opracowania – min. 10m od granicy obszaru kolejowego i z zachowaniem przepisów kolejowych,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 5% powierzchni działki
  - c) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 0,05,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
  - e) wysokość zabudowy:
    - budynki i tymczasowe obiekty budowlane: max 25m,
    - budowle (np. kominy, maszty) – max – 50m,
  - f) geometria dachu: kąty nachylenia połaci dachowych od 5° do 45°,
  - g) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie,
- 3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) dojazd do terenu z drogi wewnętrznej o symbolu KDW2,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na zasadach określonych w §16 ust.4 niniejszej uchwały,
  - c) dopuszcza się dostęp z terenu kolejowego i bocznicy kolejowej po uwzględnieniu przepisów ustawy o transporcie kolejowym,
- 4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:
  - a) działalność związaną z gospodarką leśną należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych, ograniczających negatywne oddziaływania na otoczenie, a w szczególności na sąsiednie tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i inne tereny wrażliwe na negatywne oddziaływania, np. tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (tereny ogrodów działkowych, oznaczonych symbolem 2ZD) występujące w granicach lub poza granicami opracowania planu,
  - b) nakaz lokalizowania uciążliwych obiektów w największym możliwym oddaleniu od zabudowy o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i od terenów rekreacyjnych (tj. w głębi terenu), a także stosowania nasadzeń zieleni izolacyjnej średnio- i wysokopiennej wzdłuż granic terenu 1ZL z terenami wrażliwymi.
  - c) na terenie przylegającym do torów kolejowych obowiązują przepisy ustawy o transporcie kolejowym i przepisy ustawy prawo budowlane.

**§ 21.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZD** (o powierzchni 29 883m<sup>2</sup>),

- 1) Przeznaczenie terenu: ogrody działkowe,
- a) dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego na działce,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną o symbolu KDW2 - min. 6m,
  - b) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego – do 35m<sup>2</sup>,
  - c) szerokość elewacji frontowej budynków: dowolna
  - d) geometria dachu: dwuspadowy symetryczny, kąty nachylenia 25° – 50°, pokrycie dachu – odcień ceglasto-czerwony,
  - e) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 0,3m mierzony od średniej rzędnej terenu wokół budynku,
  - f) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki,
  - g) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 1,4,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 80% powierzchni działki ogrodniczej,
  - i) zasady podziału: powierzchnia nowej działki ogrodniczej – nie mniej niż 200m<sup>2</sup>, szerokość działki – nie mniej niż 10m,
- 3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) dojazd do terenu z drogi wewnętrznej o symbolu KDW2,
- 4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu: przez teren oznaczony symbolem 2ZD przebiegają napowietrzne linie energetyczne wysokiego i średniego napięcia, dla których obowiązują ustalenia §15 ust.2 niniejszej uchwały.

**§ 21.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3P** (o powierzchni 26 040m<sup>2</sup>)

- 1) Przeznaczenie terenu: na lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług i handlu
  - a) funkcje, obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu muszą uwzględniać ustalenia §9 ust.10,
  - b) dopuszcza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400m,
  - c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 niniejszej uchwały,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy –od strony terenu kolejowego, położonego poza granicami opracowania – min. 10m od granicy obszaru kolejowego i z zachowaniem przepisów kolejowych, od drogi powiatowej – minimum 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni tej drogi, od drogi wewnętrznej minimum – 6m od linii rozgraniczającej drogę,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 1,8,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
  - e) wysokość zabudowy:

- budynki i tymczasowe obiekty budowlane: max 25m,
  - budowle (np. kominy, maszty) – max 50m,
  - f) geometria dachu: kąty nachylenia połaci dachowych od 5° do 45°,
  - g) zasady podziału: powierzchnia nowoprojektowanej działki budowlanej – nie mniej niż 1500m<sup>2</sup>, szerokość działki – nie mniej niż 20m,
  - h) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie,
- 3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) dojazd do terenu z drogi wewnętrznej o symbolu KDW2,
  - b) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek wydzielonych zgodnie z ustaleniami §21 ust. 2 pkt.i) , o minimalnej szerokości 6m, gdzie na zakończeniu w sytuacji nieprzelotowego dojazdu do większej ilości niż jedna działka, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach 12,5m x 12,5m,
  - c) zakaz realizacji zjazdów z terenu na drogę powiatową,
  - d) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na zasadach określonych w §16 ust.4 niniejszej uchwały,
  - e) dopuszcza się dostęp z terenu kolejowego i bocznic kolejowej po uwzględnieniu przepisów ustawy o transporcie kolejowym,
- 4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:
- a) działalność obiektów przemysłowych i składowych należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych, ograniczających negatywne oddziaływania tych obiektów na otoczenie, a w szczególności na sąsiednie tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i inne tereny wrażliwe na negatywne oddziaływania, np. tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (tereny ogrodów działkowych, oznaczonych symbolem 2ZD) występujące w granicach lub poza granicami opracowania planu,
  - b) nakaz lokalizowania uciążliwych obiektów w największym możliwym oddaleniu od zabudowy o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i od terenów rekreacyjnych (tj. w głębi terenu przemysłowego), a także stosowania nasadzeń zieleni izolacyjnej średnio- i wysokopiennej wzdłuż granic terenu 3P z terenami wrażliwymi.
  - c) na terenie przylegającym do torów kolejowych obowiązują przepisy ustawy o transporcie kolejowym,
  - a) przez teren oznaczony symbolem 3P przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia, dla której obowiązują ustalenia §15 ust.2 niniejszej uchwały.

**§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4P (o powierzchni 21 975m<sup>2</sup>) i 5P (o powierzchni 25 658m<sup>2</sup>)**

- 1) Przeznaczenie terenu: na lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług i handlu
- a) funkcje, obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu muszą uwzględniać ustalenia §9 ust.10,
  - b) dopuszcza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400m,
  - c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 niniejszej uchwały,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – od drogi powiatowej – minimum 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni tej drogi, od drogi wewnętrznej minimum – 6m od linii rozgraniczającej drogę,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 1,8,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
  - e) wysokość zabudowy:
    - budynki i tymczasowe obiekty budowlane: max 25m,
    - budowle (np. kominy, maszty) – max 50m,
  - f) geometria dachu: kąty nachylenia połaci dachowych od 5° do 45°,
  - g) zasady podziału: powierzchnia nowoprojektowanej działki budowlanej – nie mniej niż 1500m<sup>2</sup>, szerokość działki – nie mniej niż 20m,
  - h) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie,
- 4) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) dojazd do terenu z drogi wewnętrznej o symbolu KDW2 i KDW4,
  - b) zakaz realizacji zjazdów z terenu o symbolu 5P na drogę powiatową,
  - c) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na zasadach określonych w §16 ust.4 niniejszej uchwały.
- 5) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:
- a) działalność obiektów przemysłowych i składowych należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych, ograniczających negatywne oddziaływania tych obiektów na otoczenie, a w szczególności na sąsiednie tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i inne tereny wrażliwe na negatywne oddziaływania, np. tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (tereny ogrodów działkowych, oznaczonych symbolem 2ZD) występujące w granicach lub poza granicami opracowania planu,
  - b) nakaz lokalizowania uciążliwych obiektów w największym możliwym oddaleniu od zabudowy o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i od terenów rekreacyjnych (tj. w głębi terenu przemysłowego), a także stosowania nasadzeń zieleni izolacyjnej średnio- i wysokopiennej wzdłuż granic terenów 4P i 5P z terenami wrażliwymi.
  - c) przez teren oznaczony symbolem 4P i 5P przebiegają napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia, dla których obowiązują ustalenia §15 ust.2 niniejszej uchwały.



**§ 23.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U/MN** (o powierzchni 1 235m<sup>2</sup>) i **7U/MN** (o powierzchni 2 450m<sup>2</sup>)

- 1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, dopuszcza się budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny dla właściciela nieruchomości
  - a) dopuszcza się obiekty gospodarcze, garażowe i inne uzupełniające funkcję terenu,
  - b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 niniejszej uchwały,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – od drogi wewnętrznej minimum – 6m od linii rozgraniczającej drogę, od drogi powiatowej na terenie o symbolu 7U/MN – minimum 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna 1,0,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
  - e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10m,
  - f) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 0,8m mierzony od średniej rzędnej terenu wokół budynku,
  - g) geometria dachu: kąty nachylenia połaci dachowych od 5° do 45°,
  - h) zasady podziału: powierzchnia nowoprojektowanej działki budowlanej – nie mniej niż 1000m<sup>2</sup>,
  - i) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie,
- 3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) dojazd do terenu z drogi wewnętrznej o symbolu KDW3,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na zasadach określonych w §16 ust.4 niniejszej uchwały.
- 4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:
  - a) działalność usługowa z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków lub lokali przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) przez teren o symbolu: 7U/MN przebiega linia energetyczna 15kV ze strefą uciążliwości dla której obowiązują ustalenia §15 ust.2 niniejszej uchwały.

**§ 24.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8U/MN** (o powierzchni 10 133m<sup>2</sup>)

- 1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej,
  - a) dopuszcza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400m,
  - b) dopuszcza się obiekty gospodarcze i garażowe, uzupełniające funkcję terenu,
  - c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 niniejszej uchwały,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – od drogi powiatowej: – minimum 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej, od drogi gminnej (poza granicami opracowania) i wewnętrznych minimum – 6m od linii rozgraniczających drogi,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 1,8,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
  - e) wysokość zabudowy:
    - budynki i tymczasowe obiekty budowlane: max 25m,
    - budowle (np. kominy, maszty) max 50m,
  - f) geometria dachu: kąty nachylenia połaci dachowych od 5° do 45°,
  - g) zasady podziału: dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów geodezyjnych na działki budowlane, powierzchnia nowoprojektowanej działki budowlanej – nie mniej niż 1500m<sup>2</sup>,
  - h) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie,
- 3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: dojazd do terenu z drogi powiatowej i gminnej, poprzez drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 6m,
- 4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:
  - a) działalność usługowa z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków lub lokali przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) przez teren o symbolu: 8MN/U przebiegają linie energetyczne średniego napięcia, dla których obowiązują ustalenia §15 ust.2 niniejszej uchwały.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego**

**§ 25.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL1

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna
2. Parametry, wyposażenie, dostępność:
  - 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - 2) wyposażenie: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej, pieszo-rowerowej.
3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu: nie ustala się

**§ 26.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDW2, KDW3, KDW4.

1. Przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne.

2. Parametry, wyposażenie, dostępność:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 6m,
  - 2) wyposażenie: dopuszcza się urządzenie jako ciągu pieszo – jezdno, dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów, zieleń.
3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu: przez teren o symbolu: KDW2, KDW3, KDW4, przebiegają linie energetyczne średniego napięcia, dla których obowiązują ustalenia §15 ust.2 niniejszej uchwały.

#### **Dział IV Ustalenia końcowe**

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy

§ 28. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

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

Przewodniczący Rady

Załącznik nr 2  
do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Wydminy  
z dnia .....

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w trakcie wyłożenia projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ” – do publicznego wglądu, w dniach od ..... 2015r. do ..... 2015r. , a także w dniu wyznaczonej dyskusji publicznej oraz w terminie 14 dni po zakończeniu wyłożenia – do ..... 2015r.. osoby prawne i fizyczne oraz jednostki nie posiadające osobowości prawnej, .....

Przewodniczący Rady

Załącznik nr 3  
do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Wydminy  
z dnia .....

Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady finansowania wynikają z budżetu gminy.

Przewodniczący Rady

Załącznik nr 4  
do uchwały Nr .....

Uzasadnienie