

RADA GMINY DYWITY

ul. Olsztyńska 32

11-001 Dywity

UCHWAŁA Nr XLIII/338/10

RADY GMINY DYWITY

z dnia 14.09.2010r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie geodezyjnym Myki, od drogi gminnej w kierunku północnym.

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5, art. 7 ust.1, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2001 Nr 142, poz. 1591, ze zm. Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 oraz z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm. Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474 i Nr 106, poz.675) w wykonaniu uchwały Nr XXI/121/04 Rady Gminy Dywity z dnia 4 listopada 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej w obrębie geodezyjnym Myki od drogi gminnej w kierunku północnym, na wniosek Wójta Gminy, Rada Gminy Dywity uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1 ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU MIEJSCOWEGO

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej w obrębie geodezyjnym Myki od drogi gminnej w kierunku północnym, zwany w dalszej części uchwałą „planem”.

§ 2. Plan obejmuje obszar, którego granice zgodne są z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XXI/121/04 Rady Gminy Dywity z dnia 4 listopada 2004r. i wyznaczone:

- 1) od wschodu – drogą polną oznaczoną na planie symbolem K i KDW 6,
- 2) od południa – drogą gminną oznaczoną na planie symbolem KDL 1,
- 3) od zachodu – granicą działek Nr ew. 89, 91 i 18/1,
- 4) od północy – granicą terenów leśnych.

Granice obszaru objętego planem zaznaczono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1 000, który jest integralną częścią planu i stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity stanowi załącznik nr 2.

§ 4. Wykaz uwag do planu, wraz z rozstrzygnięciem odnośnie sposobu ich rozpatrzenia zawiera załącznik nr 3.

§ 5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami dotyczącymi finansów publicznych określa załącznik nr 4.

ROZDZIAŁ 2 USTALENIA PODSTAWOWE PLANU

§ 6.1. Ustala się, że podstawowym przeznaczeniem obszaru objętego planem, są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2.Celem planu jest stworzenie podstaw formalno-prawnych dla podejmowania decyzji prowadzących do zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z przeznaczeniem określonym w ust 1, w sposób

zapewniający harmonię funkcjonalno-przestrzenną, ochronę środowiska, utrzymanie równowagi przyrodniczej oraz racjonalną gospodarkę zasobami środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 7. Pojęcia i definicje użyte w tekście uchwały

Ilekoć w tekście niniejszej uchwały jest mowa o:

- a) **LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH** – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych zasadach zagospodarowania, w tym pasy drogowe,
- b) **NIEPRZEKRACZALNYCH LINIACH ZABUDOWY** – należy przez to rozumieć linie określające minimalną odległość ściany projektowanych budynków od określonej linii rozgraniczającej ulicy, a także od terenów wyłączonych z zabudowy,
- c) **MAKSYMALNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY** – należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany jako największą nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych istniejących i projektowanych budynków, do powierzchni całkowitej działki,
- d) **OBSZARZE OBOWIĄZYWANIA PLANU** - należy przez to rozumieć obszar znajdujący się w granicach planu określonych na rysunku,
- e) **PRZEZNACZENIU DOPUSZCZALNYM** – należy przez to rozumieć, rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie kolidują z funkcją podstawową terenu po spełnieniu określonych warunków,
- f) **PRZEZNACZENIU PODSTAWOWYM** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- g) **TEREN** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonym symbolami literowymi i cyfrowymi.

§ 8. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście uchwały do konkretnych terenów.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) literowe oznaczenia terenu.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulowany:
 - a) numery terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) strefy uciążliwości linii energetycznych WN 110 kV i SN 15 kV,
 - c) linie proponowanego podziału działek.
4. Charakter informacyjny mają symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na mapie sytuacyjno - wysokościowej, na której wykonany został rysunek planu.

§ 9. Oznaczenia jednostek strukturalnych planu

W celu jednoznacznego opisu ustaleń szczegółowych dla poszczególnych części obszaru o zróżnicowanym położeniu, normatywach wielkości działek, zasadach inwestowania i zagospodarowania - wprowadzono podział obszaru na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania. Tereny te oznaczone są cyframi arabskimi i odpowiednimi symbolami podstawowej funkcji oraz wydzielone liniami rozgraniczającymi.

§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – symbol MN,
- b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem rozszerzonego zakresu obiektów usługowych – symbol MN/U,
- c) teren handlowo-usługowy z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej – symbol UH/MN,
- d) tereny dróg publicznych – symbol KDD i KDL,
- e) tereny dróg wewnętrznych – symbol KPJ,
- f) teren infrastruktury technicznej – wodociągi – symbol W,
- g) teren infrastruktury technicznej – gazownictwo – symbol G,
- h) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka – symbol E,
- i) teren zieleni rekreacyjnej typu parkowego i pasy technologiczne – symbol ZP,
- j) teren zieleni naturalnej – symbol ZN,
- k) teren wokół kapliczki objętej ochroną konserwatorską – symbol Kx.

ROZDZIAŁ 3 USTALENIA OGÓLNE PLANU

§ 11. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Plan porządkuje zabudowę poprzez:
 - a) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) stosowanie w ciągach i zespołach zabudowy, na terenach o tym samym przeznaczeniu, podobnych typów budynku: wielkość, kształt dachu i kolorystyka,
 - c) ograniczenie gabarytów i wysokości budynków do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, biorąc pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę, w taki sposób, aby tworzyły uporządkowaną i świadomą kompozycję urbanistyczną,
 - d) wprowadzenie zakazu lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z funkcjami podstawowymi obszaru jeśli: - ich uciążliwość lub szkodliwość przekracza wartości dopuszczalne, - zagrażają one ładowi przestrzennemu obszarowi opracowania,
 - e) adaptację istniejącej zabudowy,
 - f) dopuszczenie budowy tylko jednego budynku mieszkalnego na działce.
2. Ustalenia dotyczące dominant, reklam:
 - a) zakaz rozmieszczania reklam wielkoformatowych wolnostojących,
 - b) dopuszcza się sytuowanie reklam, znaków informacyjnych na budynkach i małych obiektach kubaturowych, jeśli powierzchnia jednej reklamy lub jednego znaku nie przekracza 3,0 m² - ustalenie nie dotyczy gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.
3. Ustalenia dotyczące ogrodzeń:
 - a) nakaz lokalizowania ogrodzenia działek budowlanych w liniach rozgraniczających dróg,
 - b) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10,0m muszą być cofnięte o min. 2,0m w stosunku do linii rozgraniczającej wyznaczonej na rysunku planu,
 - c) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na odcinku dłuższym niż 5 m w całym obrysie ogrodzenia,
 - d) ogrodzenia działek od strony dróg publicznych o maksymalnej wysokości 1,80 m.

§ 12. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego

1. Teren objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, w stosunku do którego aktualnie obowiązującym jest Rozporządzenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 160 z dnia 19 grudnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny (Dz. Urz. Woj. War.-Maz. Nr 201, poz. 3152).
2. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego – zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zakazuje się działań, które mogłyby przyczynić się do trwałego obniżenia poziomu zwierciadła wód gruntowych lub naruszyć istniejący układ hydrograficzny.
4. Zakazuje się niszczenia i uszkodzenia skarp, naturalnych zbiorników wodnych, oraz zmiany ukształtowania terenu, nie dotyczy przygotowania terenu pod infrastrukturę techniczną.
5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem:
 - nakazuje się spełnienie warunków wynikających z przepisów prawa w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza,
 - nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych.
6. W zakresie ochrony zasobów wodnych i powierzchni ziemi:
 - zakazuje się wprowadzenia nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntów oraz tworzenia otwartych kanałów ściekowych,
 - nakazuje się stosowanie zasad organizacji, gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych zgodnie z zasadami i regulacjami obowiązującymi w gminie.
7. Przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasów dla terenu zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie wartości krajobrazowych nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez:
 - a) zachowanie i utrzymanie naturalnego ukształtowania terenu,
 - b) zachowanie i utrzymanie istniejących grup zadrzewień,
 - c) zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki na poziomie 70%, chyba, że ustalenia szczegółowe mówią inaczej,
 - d) dopuszczenie nieprzekraczalnej powierzchni zabudowy dla każdej działki na poziomie do 20%, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej.

§ 13. Kształtowanie przestrzeni publicznej

Przestrzeń publiczną stanowią drogi publiczne oznaczone w planie symbolem KDL i KDD.

1. Nakazuje się kształtowanie przestrzeni i nawierzchni w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Dopuszcza się obsadzenie dróg szpalerami drzew o naturalnym pokroju kulistym i wysokości 4-6m.
3. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury służących komunikacji pieszej, rowerowej, samochodowej indywidualnej i zbiorowej.
5. Lokalizacja nośników reklamowych i informacyjnych oraz parametrów ogrodzeń w rozumieniu §11.
6. Lokalizowanie infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 31.

§ 14. Zasady i warunki podziału nieruchomości oraz przekształcenia granic części istniejących działek

1. Każda działka budowlana powinna posiadać dostęp do drogi publicznej, możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.
2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki – 900 m² z dopuszczeniem odstępstwa do -20% dla działek o przekształcanych granicach.
3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° (± 20°).
4. Szerokość frontu działek powinna wynosić miń. 20,0 m, chyba, że ustalenia szczegółowe mówią inaczej.

ROZDZIAŁ 4 USTALENIA SZCZEGÓLWE PLANU

§ 15. Ustalenia dla terenu MN 1

1. Teren oznaczony na rysunku symbolem MN 1 przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z zachowaniem dotychczasowego sposobu podziału na działki budowlane.
2. Minimalna powierzchnia działki pod zabudowę 900 m² z dopuszczeniem odstępstwa do -20% w uzasadnionych przypadkach.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL 1, 6,0 m od linii rozgraniczających dróg KDD 1 do KDD 4 oraz 5,0 m od pozostałych dróg. Odległość linii zabudowy od granicy terenu zadrzewionego wynosi 5,0 m. Zakazuje się sytuowania zabudowy mieszkalnej oraz nasadzeń wysokich drzew w strefie uciążliwości linii energetycznej 110 kV. Dopuszcza się sytuowanie w tej strefie garaży oraz nasadzenie krzewów i drzew niskich (do 6 m wysokości).
4. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe. Maksymalna wysokość od poziomu najniższej położonego wejścia do budynku do najwyższego punktu kalenicy dachu, nie może przekraczać 10,0 m. Wyniesienie poziomu parteru maksimum 0,75 m od poziomu gruntu.
5. Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu podstawowych połaci dachowych od 35-45°.
6. Ustala się następującą kolorystykę budynków:
 - a) dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich właściwy kolor,
 - b) dla elewacji kolory pastelowe – zakazuje się stosowanie kolorów jaskrawych,
 - c) dla dachów kolor: czerwony ceglasty.
7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej każdej działki nie może być mniejszy niż 70%.
8. Nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki.
9. Wskaźnik intensywności zabudowy 0,30.
10. Dopuszcza się na każdej działce jeden wolnostojący budynek gospodarczy lub garażowo-gospodarczy o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 60 m², wysokości do kalenicy dachu maksimum 5,0 m, z dachem dwu lub wielospadowym o kącie nachylenia 30-35°. Ustala się sytuowanie programu garażowego i gospodarczego w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym lub bezpośrednio przy granicy działki zgrupowanego z podobnymi budynkami na działce sąsiada.

§ 16. Ustalenia dla terenu MN 2

1. Teren oznaczony na rysunku symbolem MN 2 przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Działki zabudowane budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi.
2. Utrzymuje się istniejący podział działek bez prawa wtórnego podziału.
3. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa zostanie utrzymana w obecnym kształcie i gabarytach. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację tej zabudowy z zachowaniem ustaleń dla tego terenu.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 6,0m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej KDD 1 i 5,0 m od pozostałych dróg. Zakazuje się sytuowania zabudowy mieszkalnej oraz nasadzeń wysokich drzew w strefie uciążliwości linii energetycznej WN 110 kV i SN 15 kV. Dopuszcza się sytuowanie w tej strefie garaży oraz nasadzenie krzewów i drzew niskich (do 6 m wysokości).
5. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe. Maksymalna wysokość od poziomu najniższej położonego wejścia do budynku do najwyższego punktu kalenicy dachu, nie może przekraczać 10,0 m. Wyniesienie poziomu parteru maksimum 0,75 m od poziomu gruntu.
6. Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu podstawowych połaci dachowych od 35-45°.
7. Ustala się następującą kolorystykę budynków:

- a) dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich właściwy kolor,
 - b) dla elewacji kolory pastelowe – zakazuje się stosowanie kolorów jaskrawych,
 - c) dla dachów kolor: czerwony ceglasty.
8. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej każdej działki nie może być mniejszy niż 70%.
 9. Nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki.
 10. Wskaźnik intensywności zabudowy 0,15 dla działek o powierzchni przekraczającej 1500 m², 0,20 dla działek o powierzchni około 1000 m².
 11. Dopuszcza się na każdej działce jeden wolnostojący budynek gospodarczy lub garażowo-gospodarczy o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 60 m², wysokości do kalenicy dachu maksimum 5,0 m z dachem dwu lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci dachowych 30-35°. Zaleca się sytuowanie programu garażowego i gospodarczego w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym.

§ 17. Ustalenia dla terenu MN 3

1. Teren oznaczony na rysunku symbolem MN 3 przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Zakazuje się dokonywania zmian ukształtowania terenu, zmiany poziomu zwierciadła wód gruntowych i układu hydrograficznego.
3. Minimalna powierzchnia działki pod zabudowę 1000 m², a na terenach o spadku przekraczającym 10% 1200 m².
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 6,0m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej KDD 4 i 5,0 m od pozostałych dróg. Zakazuje się sytuowania zabudowy w strefie uciążliwości linii energetycznej SN.
5. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe. Maksymalna wysokość od poziomu najniższego położonego wejścia do budynku do najwyższego punktu kalenicy dachu, nie może przekraczać 10,0 m. Wyniesienie poziomu parteru maksimum 0,75 m od poziomu gruntu.
6. Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu podstawowych połaci dachowych od 35-45°
7. Ustala się następującą kolorystykę budynków:
 - a) dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich właściwy kolor,
 - b) dla elewacji kolory pastelowe – zakazuje się stosowanie kolorów jaskrawych,
 - c) dla dachów kolor: czerwony ceglasty.
8. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej każdej działki nie może być mniejszy niż 70%.
9. Nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki.
10. Wskaźnik intensywności zabudowy 0,20.
11. Dopuszcza się na każdej działce jeden wolnostojący budynek gospodarczy lub garażowo-gospodarczy o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 60 m², wysokości do kalenicy dachu maksimum 5,0 m, z dachem dwu lub wielospadowym o kącie nachylenia 30-35°. Ustala się sytuowanie programu garażowego i gospodarczego w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym lub bezpośrednio przy granicy działki zgrupowanego z podobnymi budynkami na działce sąsiada.

§ 18. Ustalenia dla terenu MN 4

1. Tereny oznaczone na rysunku symbolem MN 4 przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenach wymagających przekształceń granic działek.
2. Zakazuje się dokonywania zmian ukształtowania terenu, zmiany poziomu zwierciadła wód gruntowych i układu hydrograficznego.
3. Minimalna powierzchnia działki pod zabudowę 900m² z dopuszczeniem odstępstwa do -20% w uzasadnionych przypadkach.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 5,0 m od linii rozgraniczających dróg KPJ, 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDD 2 i 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL 1. Nie wyznacza się linii zabudowy na szczytach placyków manewrowych przy końcu ślepo zakończonych dróg KPJ, zaś odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od bocznych krawędzi placyków winna wynosić 3,0 m.
5. Działki istniejące położone pod linią energetyczną WN 110 kV zostaną podzielone przez projektowaną drogę oznaczoną symbolem KDD 2. Część każdej działki stanowić będzie samoistna działka pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Część każdej działki przeznaczoną pod projektowaną drogę oraz zieleń izolacyjną bezpośrednio pod linią energetyczną. Pozostały fragment każdej z działek zaleca się przyłączyć do sąsiadującej działki budowlanej powiększając jej powierzchnię lub przeznaczyć pod zieleń rekreacyjną.
6. Działki istniejące położone wzdłuż drogi oznaczonej symbolem KDL 1 zostaną przekształcone w celu zlikwidowania wlotów istniejących dróg do drogi KDL 1. Z istniejących działek zostaną wydzielone placyki manewrowe na zakończeniu istniejących dróg. Do powierzchni istniejących działek zostaną włączone fragmenty istniejących dróg przylegające do drogi KDL 1.
7. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy dwie kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe. Maksymalna wysokość od poziomu najniższego położonego wejścia do budynku do najwyższego punktu kalenicy dachu, nie może przekraczać 10,0 m. Wyniesienie poziomu parteru maksimum 0,75 m od poziomu gruntu.
8. Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu podstawowych połaci dachowych od 35-45°

9. Ustala się następującą kolorystykę budynków:
 - a) dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich właściwy kolor,
 - b) dla elewacji kolory pastelowe – zakazuje się stosowanie kolorów jaskrawych,
 - c) dla dachów kolor: czerwony ceglasty.
10. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej każdej działki nie może być mniejszy niż 70%.
11. Nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki.
12. Wskaźnik intensywności zabudowy 0,20.
13. Dopuszcza się na każdej działce jeden wolnostojący budynek gospodarczy lub garażowo-gospodarczy o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 60 m², wysokości do kalenicy dachu maksimum 5,0 m, z dachem dwu lub wielospadowym o kącie nachylenia 30-35°. Ustala się sytuowanie programu garażowego i gospodarczego w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym lub bezpośrednio przy granicy działki zgrupowanego z podobnymi budynkami na działce sąsiada.

§ 19. Ustalenia dla terenów MN/U

1. Tereny oznaczone na rysunku symbolem MN/U przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową, jednorodziną z dopuszczeniem rozszerzonego zakresu usług. Na terenie dopuszcza się obiekty usługowe o powierzchni do 150% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest funkcja mieszkaniowa, funkcja usługowa jako dopuszczalna nie może występować samoistnie, bez obiektów mieszkaniowych na działce.
2. Zakazuje się lokalizowania na terenie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i stanowiących uciążliwość dla terenów sąsiednich.
3. Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki 1000 m² z dopuszczeniem w uzasadnionych przypadkach zmniejszenia tej powierzchni o -10%.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 6,0 m od linii rozgraniczających drogi KDD 1 i KDD 4 oraz 5,0 m od pozostałych dróg.
5. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – trzy kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe. Maksymalna wysokość od poziomu najniższego położonego wejścia do budynku do najwyższego punktu kalenicy dachu, nie może przekraczać 12,5 m. Wyniesienie poziomu parteru maksimum 0,75 m od poziomu gruntu.
6. Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu podstawowych połaci dachowych od 25-45°.
7. Ustala się następującą kolorystykę budynków:
 - a) dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich właściwy kolor,
 - b) dla elewacji kolory pastelowe – zakazuje się stosowanie kolorów jaskrawych,
 - c) dla dachów kolor: czerwony ceglasty.
8. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej każdej działki nie może być mniejszy niż 50% dla terenu położonego w granicach ulic KDD 4, KDD 1 i KPJ 13 oraz 70% dla terenu położonego w rozwidleniu ulic KDD 1 i KPJ 7.
9. Nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki dla terenu położonego w granicach ulic KDD 4, KDD 1 i KPJ 13 oraz 20% dla terenu położonego w rozwidleniu ulic KDD 1 i KPJ 7.
10. Wskaźnik intensywności zabudowy 0,50 dla terenu położonego w granicach ulic KDD 4, KDD 1 i KPJ 13 oraz 0,3 dla terenu położonego w rozwidleniu ulic KDD 1 i KPJ 7.
11. Dopuszcza się na każdej działce jeden wolnostojący budynek usługowy oraz garażowo-gospodarczy o wysokości do kalenicy dachu maksimum 10,0 m, z dachem dwu lub wielospadowym o kącie nachylenia 25-35°. Ustala się sytuowanie programu garażowego i gospodarczego oraz ew. usługowego w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym lub bezpośrednio przy granicy działki zgrupowanego z podobnymi budynkami na działce sąsiada.
12. Zakazuje się sytuowania budynków i sadzenia drzew o naturalnej wysokości przekraczającej 5,0 m pod linią energetyczną SN i w jej strefie oddziaływania.

§ 20. Ustalenia dla terenu UH/MN

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem UH/MN przeznacza się pod zabudowę handlową do 1000 m² powierzchni i usługową nieuciążliwą z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.
2. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy do trzech kondygnacji w tym poddasze użytkowe, nie wyższe jednak niż 12,5 m od poziomu najniższego położonego wejścia do budynku do najwyższego punktu kalenicy dachu. Wyniesienie poziomu parteru maksimum 0,75 m od poziomu gruntu.
3. Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu podstawowych połaci dachowych od 30-35°.
4. Ustala się następującą kolorystykę budynków:
 - a) dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich właściwy kolor,
 - b) dla elewacji kolory pastelowe – zakazuje się stosowanie kolorów jaskrawych,
 - c) dla dachów kolor: czerwony ceglasty.
5. Zakazuje się budowy garaży i zabudowań gospodarczych w formie obiektów wolnostojących.
6. Dopuszcza się wbudowanie w obiekty handlowe i usługowe funkcji gospodarczej i mieszkaniowej. Łączna powierzchnia tych funkcji nie może przekraczać 40% ogólnej powierzchni użytkowej budynku.

7. Nakazuje się zachowanie minimum 25% powierzchni działki jako biologicznie czynnej.
8. Nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki.
9. Intensywność zabudowy netto do 0,80.

§ 21. Ustalenia dla terenu W

1. Projektuje się wydzielenie działki, na której usytuowana zostanie hydrofornia. Działka dostępna z projektowanej drogi dojazdowej KDD 2.
2. Gabaryty budynku określone względami technologicznymi.
3. Część budynku, w której będą przebywać ludzie, zostanie usytuowana poza strefą uciążliwości linii WN 110 kV. Dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie technologicznych w strefie uciążliwości linii WN.
4. Działka zostanie ogrodzona.

§ 22. Ustalenia dla terenu G

1. Na terenie znajduje się rozprężalnia gazu. Nie zmienia się kształtu, wielkości i sposobu użytkowania terenu.
2. Działka zostanie ogrodzona.

§ 23. Ustalenia dla terenu E

1. Projektuje się wydzielenie działek, na których usytuowane zostaną stacje transformatorowe. Działki dostępne z projektowanej drogi dojazdowej KDD 2 i istniejącej drogi KDD 1.
2. Działka zostanie ogrodzona.

§ 24. Ustalenia dla terenów R

1. Tereny oznaczone na rysunku symbolem R przeznacza się pod uprawy ogrodnicze lub zieleń ozdobną bez możliwości zabudowy mieszkaniowej. Zaleca się połączenie tych działek z sąsiednią działką budowlaną.
2. Działki Nr 255, 258, 259, 272 i 273 położone w całości pod linią energetyczną WN 110 kV na terenach objętych zakazem zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza się samoistne użytkowanie działki w sposób dotychczasowy.
3. Dopuszcza się usytuowanie na każdej działce samoistnej jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowo-gospodarczego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 60 m², wysokości do kalenicy dachu maksimum 5,0 m, z dachem dwu lub wielospadowym o kącie nachylenia 30-35°.

§ 25. Ustalenia dla terenu ZP

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZP stanowi zazieleniony pas technologiczny pod linią WN 110 kV oraz skwer przy tym pasie znajdujący się w strefie uciążliwości tej linii, a także jako teren łączący funkcjonalnie obszary zieleni.
2. Na terenie zakazuje się zabudowy kubaturowej. Dopuszcza się obiekty małej architektury, jak ławki i śmietniczki. Zakaz nie dotyczy działki Nr Ew. 502, na której dopuszcza się budowę niewielkiego budynku mieszkalnego jednorodzinne bez prawa wygradzania terenu w sposób inny niż zielenią naturalną (żywoptot) od strony terenów oznaczonych symbolem ZN 3, linia zabudowy od strony drogi KDD 2 w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej, pozostałe warunki wg ustaleń dla MN 1.
3. Zaleca się obsadzenie terenu krzewami ozdobnymi ze szczególnym uwzględnieniem krzewów zimozielonych. Dopuszcza się, zwłaszcza na terenie skweru, sadzenie niewielkich grup drzew niskopiennych. Istniejący na terenie staw zostanie uporządkowany, częściowo obsadzony roślinnością właściwą dla terenów podmokłych.
4. Przez teren pasa technologicznego przeprowadzone będą wjazdy i piesze dojścia do działek położonych przy drodze KDD 2.

§ 26. Ustalenia dla terenów ZN 1

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ZN 1 przeznacza się pod zieleń naturalną na obszarze częściowo zadrzewionym, częściowo podmokłym.
2. Zakazuje się wyrębu istniejących drzew i zmiany stosunków wodnych oraz zmiany ukształtowania terenu.
3. Tereny zadrzewione i okresowo zalewane stanowiąc będą zieleń ogólnodostępną.
4. Obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy oraz grodzienia na tych terenach.
5. Tereny pokryte roślinnością właściwą dla siedliska podmokłego bez prawa wprowadzania innych gatunków.

§ 27. Ustalenia dla terenów ZN 2

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ZN 2 przeznaczają się pod zieleń naturalną na obszarach okresowo zalewanych oraz o spadku przekraczającym 15% znajdujących się w obrębie istniejących działek budowlanych.
2. Wyklucza się sytuowanie jakiegokolwiek zabudowy na tych terenach.
3. Tereny te pozostaną pokryte roślinnością właściwą dla siedliska, zarówno podmokłego, jak też wydumowego, bez prawa wprowadzania innych gatunków.

§ 28. Ustalenia dla terenu ZN 3

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZN 3 stanowi wydzielony obszar zadrzewiony i podmokły znajdujący się częściowo w strefie uciążliwości linii energetycznej WN 110 kV.
2. Na terenie zakazuje się zabudowy kubaturowej. Dopuszcza się obiekty małej architektury, jak ławki, śmietniczki i urządzenia zabaw dziecięcych.
3. Zaleca się wyznaczenie ciągu pieszego o nawierzchni żwirowej, zachowując powierzchnię biologicznie czynną w granicach 90%.
4. Zaleca się uzupełnienie zieleni krzewami typu parkowego.
5. Nakazuje się maksymalną ochronę terenu zadrzewionego.

§ 29. Ustalenia dla terenu Kx

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem Kx stanowi skwer wokół istniejącej kapliczki objętej ochroną konserwatorską.
2. Przez teren skweru przeprowadzony zostanie chodnik biegnący wzdłuż drogi KDL 1.
3. Sposób konserwacji i zabezpieczenia kapliczki określony w § 32.
4. Zaleca się obsadzenie terenu krzewami ozdobnymi oraz grupą drzew parkowych.
5. Część skweru w granicach drogi KDL 1 pomiędzy chodnikiem i jezdnią stanowić będzie część pasa zieleni przyulicznej.

§ 30. Ustalenia dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej

1. Utrzymuje się przebieg drogi gminnej klasy „L” w istniejących liniach rozgraniczających o szerokości 20,0 m licząc od istniejących granic działek po północnej stronie ulicy.
2. Nakazuje się realizację minimum dwóch stanowisk parkingowych w obrębie własnych działek budownictwa mieszkaniowego, w tym garaże.
3. Dla terenu usług i handlu winny być zrealizowane stanowiska parkingowe w ilości 2-3 na każde rozpoczęte 100m².
4. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem spełniać będą istniejące i projektowane drogi:
 - KDL 1 – istniejąca droga gminna klasy lokalnej prowadząca do drogi powiatowej Tuławki – Olsztyn. Projektowana szerokość drogi w liniach rozgraniczających 20,0 m. Ogranicza się możliwość bezpośredniego wjazdu na tę drogę z działek przeznaczonych pod zabudowę.
 - KDD 1 – droga projektowana po śladzie istniejącej drogi polnej stanowić będzie lokalną drogę dojazdową. Szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m.
 - KDD 2 – projektowana droga osiedlowa w znacznej części prowadzona wzdłuż istniejącej sieci energetycznej WN 110 kV. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m.
 - KDD 3 – istniejąca droga osiedlowa. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m.
 - KDD 4 – droga dojazdowa prowadzona po śladzie istniejącej drogi polnej. Projektuje się budowę części tej drogi na długości obsługującej osiedle z poszerzeniem do 12,0 m w liniach rozgraniczających. W dalszym przebiegu pozostawia się charakter drogi polnej.
 - KPJ 1 – istniejąca droga pieszo-jezdna. Szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m.
 - KPJ 2 – istniejąca droga pieszo-jezdna. Szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m.
 - KPJ 2a – istniejąca droga pieszo-jezdna. Szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m.
 - KPJ 3 – istniejąca droga pieszo-jezdna. Szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m.
 - KPJ 4 – istniejąca droga pieszo-jezdna. Szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m.
 - KPJ 5 – istniejąca droga pieszo-jezdna. Szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m.
 - KPJ 6 – istniejąca droga pieszo-jezdna. Szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m.
 - KPJ 7 – istniejąca droga pieszo-jezdna. Szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m.
 - KPJ 8 – istniejąca droga pieszo-jezdna o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 do 10,0 m.
 - KPJ 9 – istniejąca droga pieszo-jezdna. Szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m.
 - KPJ 10 – istniejąca droga pieszo-jezdna. Szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m.
 - KPJ 11 – istniejąca droga pieszo-jezdna. Szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m.
 - KPJ 12 – istniejąca droga pieszo-jezdna. Szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m.
 - KPJ 13 – istniejąca droga pieszo-jezdna. Szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m.
 - KPJ 14 – istniejąca droga pieszo-jezdna. Szerokość w liniach rozgraniczających 7,0 m.
 - KPJ 15 – istniejąca droga pieszo-jezdna. Szerokość w liniach rozgraniczających 7,0 m.
 - KPJ 16 – istniejąca droga pieszo-jezdna. Szerokość w liniach rozgraniczających 7,0 m.
 - KPJ 17 – istniejąca droga pieszo-jezdna. Szerokość w liniach rozgraniczających 7,0 m.

KPJ 18 – istniejąca droga pieszo-jezdna. Szerokość w liniach rozgraniczających 7,0 m.
KPJ 19 – istniejąca droga pieszo-jezdna. Szerokość w liniach rozgraniczających 7,0 m.

§ 31. Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia i wyposażenia terenu

1. Rozpoczęcie inwestycji budowlanych na tym terenie uzależnia się od stanu przygotowania infrastruktury w zakresie doprowadzenia sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.
2. Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej z ujęcia wody „Wadąg”.
3. Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej do kolektora „K” odprowadzającego ścieki do olsztyńskiej oczyszczalni ścieków.
4. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z dachów na teren własny działki. Wody opadowe z terenów utwardzonych odprowadzone będą docelowo po podczyszczeniu poprzez separator do kanalizacji deszczowej poprowadzonej w pasach drogowych. Ustala się obowiązek podczyszczania ścieków technologicznych przed wprowadzeniem do kanalizacji ogólnej.
5. Ustala się, że czynnikiem grzewczym na tym terenie będzie gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii.
6. Zapotrzebowanie w energię elektryczną osiedla odbywać się będzie z istniejących stacji transformatorowych zgodnie z warunkami dysponenta sieci. Przyłączanie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej na obszarze objętym opracowaniem miejscowego planu będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączania odbiorców obowiązujących w Koncernie Energetycznym ENERGA S.A. Oddział w Olsztynie. Rezerwuje się pas terenu w chodnikach ulic dla projektowanej sieci elektroenergetycznej wraz z lokalizacją złączy kablowo-pomiarowych.
7. Ustala się zasadę usuwania odpadów stałych wyspecjalizowanym transportem. W projektach zagospodarowania działek należy uwzględnić odpowiednio wyznaczone miejsca na selektywną zbiórkę odpadów stałych w podziale na 4 rodzaje: odpady wymieszane przeznaczone na składowisko śmieci, surowce wtórne, odpady organiczne przeznaczone do kompostowania i wydzielone odpady niebezpieczne.
8. Sieci infrastruktury technicznej prowadzone będą w granicach ulic pod chodnikami i pasami zieleni miejskiej. Zostaną zachowane odległości pomiędzy poszczególnymi sieciami określone w normach.

§ 32. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

1. Istniejąca kapliczka usytuowana na zbiegu dróg KDL 1 i KDD 1 przeznaczona jest do bezwzględного zachowania w swojej historycznej formie, materiale wykończeniowym, kształcie dachu i jego pokryciu oraz stolarce otworowej – wszelkie prace winny być uzgadniane z WKZ w Olsztynie. Kapliczka usytuowana na wysepce zieleni na skrzyżowaniu dróg.
2. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków.

§ 33. Ustalenie wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

1. Zgodnie z art.15 ust.2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu w wysokości 30% dla terenów MN, MN/U, UH/MN.
2. Działek wykupywanych przez Gminę lub będących własnością gminy opłata nie dotyczy.

**ROZDZIAŁ 5
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

§ 34. Dla spraw z zakresu gospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenie planu.

§ 35. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodnicząca
Rady Gminy Dywity
Renata Kaszubska

