

**UCHWAŁA NR XXIX/198/13
RADY GMINY DYWITY**

z dnia 21 maja 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru funkcjonalnego „B” w obrębie Zalbki, gmina Dywity.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, 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. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281, Nr 149, poz. 887, Dz. U. z 2012r., poz. 567, Dz. U. z 2013r., poz. 153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.: Dz. U. z 2012r. poz. 951, Dz. U. z 2012r., poz. 1445, Dz. U. z 2013r. poz. 21, Dz. U. z 2013r. poz. 405), Rada Gminy Dywity, uchwała co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dywity oraz zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru funkcjonalnego „B” w obrębie Zalbki, gmina Dywity, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z Uchwałą Nr XXXIX/315/10 Rady Gminy Dywity z dnia 24.05.2010 w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru funkcjonalnego „B”.

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

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

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – **RI**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy rekreacji indywidualnej – **MN/RI**;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwie leśnym - **RM**;
- 5) tereny zieleni urządzonej – **ZP**;
- 6) tereny zieleni leśnej – **ZL**;
- 7) tereny infrastruktury technicznej – **IT**;
- 8) tereny ciągów pieszo – jezdnych – **KDx**;
- 9) tereny ciągów pieszych – **KDp**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**;

- 11) tereny ciągów pieszo – jezdnych, publicznych – **KD-Dx**;
- 12) tereny ciągów pieszych, publicznych – **KD-Dp**;
- 13) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KD-D**;
- 14) zasady obsługi w zakresie komunikacji kołowej i pieszej oraz infrastruktury technicznej;
- 15) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania działek oraz zabezpieczenia potrzeb parkingowych projektowanych inwestycji;
- 16) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 17) zasady ochrony przyrody, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenów elementarnych;
- 3) granice opracowania planu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny.

2. Następujące oznaczenia stanowią informacje planu i mogą podlegać zmianom:

- 1) linie wewnętrznych podziałów działek;
- 2) istniejące podziały działek;
- 3) istniejąca zabudowa.

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

1. Przeznaczenie podstawowe – dominujące na danym terenie wydzielone liniami rozgraniczającymi tzn. zajmujące co najmniej 60% łącznej powierzchni działki.

2. Przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe. Łączna powierzchnia terenu związana z przeznaczeniem uzupełniającym nie może przekraczać 40% powierzchni terenu działki.

3. Wskaźnik intensywności zabudowy do powierzchni działki - jest to wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce do powierzchni działki budowlanej.

4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

5. Adaptacji budynku – należy przez to rozumieć zachowanie budynku z możliwością przystosowania istniejącego budynku do aktualnych potrzeb użytkownika w tym przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, rozbiórkę i odbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania budynku.

6. Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza maksymalne usytuowanie budynku, której obrys budynku nie można przekroczyć.

7. Teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem.

§ 5. 1. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

- 1) Obowiązuje nakaz podłączenia wszystkich obiektów przeznaczonych do stałego pobytu ludzi do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. W przypadku obiektów przeznaczonych do czasowego pobytu ludzi przyłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej wymagane jest równocześnie z przyłączeniem wodociągowym. Dopuszcza się doprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez system przepompowni przydomowych lub inne technologie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 2) Zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dróg, ciągów pieszo – jezdnych, ciągów pieszych, placów utwardzonych po odpowiednim podczyszczeniu odprowadzić do gruntu. Wody opadowe z dachów budynków

należy odprowadzać bezpośrednio do gruntu w granicach działki. Dopuszcza się inne rozwiązania w zakresie odprowadzenia wód opadowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

- 4) Zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło z wykluczeniem paliw wysokoemisyjnych.
- 5) Zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowniczej. Sieci gazowe oraz przyłącza należy projektować przy zachowaniu wymaganych stref ochronnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami. Należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejących gazociągów, zgodnie z odpowiednimi przepisami i normami.
- 6) Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami. Inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi.
- 7) Nowe sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne.
- 8) Sieci infrastruktury technicznej oraz niezbędne urządzenia należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo – jezdnych. W razie potrzeby dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów pieszo – jezdnych w tym także w zbiorowych kanałach technologicznych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących infrastrukturze na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz dopuszcza się na obszarze planu wydzielenie terenów pod infrastrukturę.
- 9) Odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku.

2. W zakresie rozwiązań komunikacyjnych ustala się:

- 1) zewnętrzny układ komunikacyjny stanowi droga publiczna klasy dojazdowej; budowa nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury, nawierzchni itp. zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) drogi publiczne oraz ciągi pieszo – jezdne muszą zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Adaptuje się istniejące podziały działek oraz dopuszcza się w granicach opracowania planu wydzielenie mniejszej działki niż przewiduje uchwała pod lokalizację infrastruktury technicznej (transformatory energetyczne, przepompownie ścieków, stacje redukcyjne gazu, separatory i in.).

2. Ogrodzenia działek od strony ulicy nie mogą przekraczać wysokości 150cm - zabrania się wykonywania ogrodzeń z elementów betonowych prefabrykowanych oraz pełnych ścian murowanych.

3. Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 150 cm od linii brzegowej oraz zabrania się zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

4. Ustalenia dotyczące dominant, reklam:

- 1) zakaz rozmieszczania reklam wolnostojących;
- 2) dopuszcza się sytuowanie reklam, znaków informacyjnych na budynkach, jeśli powierzchnia jednej reklamy lub jednego znaku nie przekracza 3,0m²;
- 3) ustalenie w pkt. 2) nie dotyczy gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

§ 7. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu ustala się jako obowiązujące:

1. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem **1.RI, 2.RI, 3.RI, 4.RI, 5.RI, 6.RI, 7.RI, 8.RI, 9.RI** należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe, dla terenów oznaczonych symbolem **1.MN, 2.MN, 1.MN/RI** należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe jednorodzinne a dla terenu oznaczonego symbolem **1.RM** należy przyjąć jak dla terenu przeznaczonego na cele zabudowy zagrodowej.

2. Teren planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na terenie którego obowiązują odpowiednie nakazy i zakazy zawarte w rozporządzeniu Wojewody Warmińsko - Mazurskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny.

3. W zakresie wartości krajobrazowych nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie naturalnego ukształtowania terenu, zachowanie istniejącej zieleni wysokiej (zakaz usuwania i niszczenia zadrzewień zlokalizowanych w obrębie terenów elementarnych **1.ZP, 2.ZP, 4.ZP, 5.ZP, 1.RI, 2.RI, 3.RI, 4.RI, 9.RI 1.MN**) oraz ujednoczenie formy architektonicznej nowej zabudowy.

§ 8. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Na terenie objętym planem nie występują obiekty podlegające lub wymagające podlegać ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Przestrzeń publiczną stanowi teren przeznaczony pod drogę publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem **1.KD-D**, ciągi pieszo –jezdne o symbolu **1.KD-Dx, 2.KD-Dx** oraz ciągi piesze o symbolu **1.KD-Dp, 2.KD-Dp**.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

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

Oznaczenie terenu elementarnego	Ustalenia
1.RI, 2.RI, 3.RI, 4.RI, 5.RI, 6.RI, 7.RI, 8.RI	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy rekreacji indywidualnej</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się</p> <p>3. Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>b) zabudowa rekreacji indywidualnej, wolnostojąca, bliźniacza;</p> <p>c) na każdej działce dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym;</p> <p>d) dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch połączonych działkach; w takim wypadku ustalone zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej;</p> <p>e) kierunek głównej kalenicy budynku: w przybliżeniu równoległe do osi drogi lub ciągu pieszo – jezdnego, z którego następuje wjazd na działkę;</p> <p>f) kolorystyka i materiały w elewacji: należy stosować tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli lub w kolorze cegły, dopuszcza się stosowanie w elewacji budynku cegły ceramicznej nietynkowanej oraz drewna;</p> <p>g) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub blachodachówka w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>h) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.</p> <p>4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu głównych połaci dachowych: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30^o -45^o, możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn, naczółków i itp.;</p> <p>b) ilość kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c) wysokość budynku, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku: maks.8,5m;</p> <p>d) szerokość elewacji frontowej budynku: maks. 15,0 m;</p> <p>e) wysokość poziomu posadzki parteru: maks. 0,5 m od najwyższej położonego terenu przyległego do budynku;</p> <p>f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do powierzchni działki: 30% powierzchni działki;</p> <p>g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 40% powierzchni działki;</p> <p>h) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj. 1mp/ jeden budynek o przeznaczeniu podstawowym;</p> <p>i) zasady podziału nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> • minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 3000m²; • minimalna szerokość frontu działki dla nowych podziałów: 30m; <p>j) obsługa komunikacyjna poprzez drogę publiczną klasy dojazdowej o symbolu 1.KD-D oraz ciągi pieszo – jezdne o symbolu 1.KDx, 2.KDx, 1.KD-Dx, 2.KD-Dx.</p>
9.RI	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy rekreacji indywidualnej</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza w tym garażowa</p> <p>3. Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>b) zabudowa rekreacji indywidualnej, wolnostojąca, bliźniacza;</p> <p>c) na każdej działce dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym oraz jednego budynku o przeznaczeniu uzupełniającym;</p> <p>d) budowa nowych budynków może nastąpić przy uwzględnieniu zakazu zabudowy w odległości 100,0m od linii brzegowej rzeki Wadąg;</p> <p>e) kierunek głównej kalenicy budynku: w przybliżeniu równoległe do osi ciągu pieszo – jezdnego, z którego następuje wjazd na działkę;</p> <p>f) kolorystyka i materiały w elewacji: należy stosować tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli lub w kolorze cegły, dopuszcza się stosowanie w elewacji budynku cegły ceramicznej nietynkowanej oraz drewna;</p> <p>g) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub blachodachówka w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>h) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.</p> <p>4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu głównych połaci dachowych: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30^o -45^o, możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn, naczółków i itp.;</p> <p>b) ilość kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c) wysokość budynku, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku: maks.8,5m;</p> <p>d) szerokość elewacji frontowej budynku: maks. 15,0 m;</p>

	<p>e) wysokość poziomu posadzki parteru: maks. 0,5 m od najwyższej położonego terenu przyległego do budynku;</p> <p>f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do powierzchni działki: 30% powierzchni działki;</p> <p>g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 40% powierzchni działki;</p> <p>h) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj. 1mp/ jeden budynek o przeznaczeniu podstawowym;</p> <p>i) zasady podziału nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> • minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 3000m²; • minimalna szerokość frontu działki dla nowych podziałów: 30m; <p>j) obsługa komunikacyjna poprzez ciągi pieszo – jezdne o symbolu 1.KDx, 1.KD-Dx, 2.KD-Dx.</p>
1.MN, 2.MN	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza w tym garażowa</p> <p>3. Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;</p> <p>c) zabudowa gospodarcza, wolnostojąca lub jako obiekty gospodarcze połączone z zabudową mieszkalną;</p> <p>d) na każdej działce dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym i jednego budynku o przeznaczeniu uzupełniającym;</p> <p>e) kierunek głównej kalenicy budynku o przeznaczeniu podstawowym: w przybliżeniu równoległe lub prostopadle do osi drogi, z której następuje wjazd na działkę;</p> <p>f) kierunek głównej kalenicy budynku o przeznaczeniu uzupełniającym: nie wyznacza się;</p> <p>g) kolorystyka i materiały w elewacji: należy stosować tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli lub w kolorze cegły, dopuszcza się stosowanie w elewacji budynku cegły ceramicznej nietynkowanej oraz drewna;</p> <p>h) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub blachodachówka w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>i) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.</p> <p>4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu głównych połaci dachowych dla budynku o przeznaczeniu podstawowym: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35^o -45^o, możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn, naczółków i itp.;</p> <p>b) rodzaj i nachylenie dachu głównych połaci dachowych dla budynku o przeznaczeniu uzupełniającym: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30^o -45^o, możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn, naczółków i itp.;</p> <p>c) ilość kondygnacji dla budynku o przeznaczeniu podstawowym: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>d) ilość kondygnacji dla budynku o przeznaczeniu uzupełniającym: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>e) wysokość budynku o przeznaczeniu podstawowym, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku: maksymalnie 9,0m;</p> <p>f) wysokość budynku o przeznaczeniu uzupełniającym, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku: maksymalnie 7,5m;</p> <p>g) szerokość elewacji frontowej budynku o przeznaczeniu podstawowym: maks. 20,0 m;</p> <p>h) szerokość elewacji frontowej budynku o przeznaczeniu uzupełniającym: maks. 14,0 m</p> <p>i) wysokość poziomu posadzki parteru dla każdej zabudowy: maks. 0,5 m od najwyższej położonego terenu przyległego do budynku;</p> <p>j) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do powierzchni działki: 20% powierzchni działki;</p> <p>k) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki;</p> <p>l) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj. 1mp/ jeden budynek o przeznaczeniu podstawowym;</p> <p>m) zasady podziału nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> • minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 2000m²; • minimalna szerokość frontu działki dla nowych podziałów: 25m; <p>n) obsługa komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną o symbolu 1.KDW oraz drogę publiczną klasy dojazdowej o symbolu 1.KD-D.</p>
1.RM	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwie leśnym w tym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa gospodarcza</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się</p> <p>3. Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa gospodarcza, wolnostojąca;</p> <p>c) kierunek głównej kalenicy budynku o przeznaczeniu podstawowym: w przybliżeniu równoległe lub prostopadle do osi drogi, z której następuje wjazd na działkę;</p> <p>d) kolorystyka i materiały w elewacji: należy stosować tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli lub w kolorze cegły, dopuszcza się stosowanie w elewacji budynku cegły ceramicznej nietynkowanej oraz drewna;</p> <p>e) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub blachodachówka w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>f) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.</p> <p>4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu głównych połaci dachowych dla budynków o przeznaczeniu podstawowym: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30^o -45^o, możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn, naczółków i itp.;</p> <p>b) ilość kondygnacji dla budynków o przeznaczeniu podstawowym: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c) wysokość budynków o przeznaczeniu podstawowym, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku: maksymalnie 9,0m;</p> <p>d) szerokość elewacji frontowej budynków o przeznaczeniu podstawowym: maks. 20,0 m;</p> <p>e) wysokość poziomu posadzki parteru: maks. 0,5 m od najwyższej położonego terenu przyległego do budynku;</p> <p>f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do powierzchni działki: 10% powierzchni działki;</p> <p>g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 80% powierzchni działki;</p> <p>h) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj. 1mp/ jeden budynek o funkcji podstawowej;</p> <p>i) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj. ogrodzenia, ławki itp. oraz wiaty i altany;</p> <p>j) zasady podziału nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> • minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 4500m²; • minimalna szerokość frontu działki dla nowych podziałów: 30m; <p>k) obsługa komunikacyjna poprzez drogę publiczną klasy dojazdowej o symbolu 1.KD-D.</p>
1.MN/RI	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy rekreacji indywidualnej</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza w tym garażowa</p> <p>3. Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;</p> <p>c) zabudowa rekreacji indywidualnej, wolnostojąca;</p> <p>d) zabudowa gospodarcza, wolnostojąca lub jako obiekty połączone z zabudową mieszkalną;</p> <p>e) dopuszcza się budowę jednego budynku na dwóch działkach;</p>

	<p>f) kierunek głównej kalenicy budynku o przeznaczeniu podstawowym: w przybliżeniu równoległe do osi drogi, z której następuje wjazd na działkę;</p> <p>g) kierunek głównej kalenicy budynku o przeznaczeniu uzupełniającym: nie wyznacza się;</p> <p>h) kolorystyka i materiały w elewacji : należy stosować tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli lub w kolorze cegły, dopuszcza się stosowanie w elewacji budynku cegły ceramicznej nietynkowanej oraz drewna;</p> <p>i) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub blachodachówka w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>j) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.</p> <p>4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu głównych połaci dachowych dla budynku o przeznaczeniu podstawowym: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30° -45°, możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn, naczółków i itp.;</p> <p>b) rodzaj i nachylenie dachu głównych połaci dachowych dla budynku o przeznaczeniu uzupełniającym: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30° -45°, możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn, naczółków i itp.;</p> <p>c) ilość kondygnacji dla budynku o przeznaczeniu podstawowym: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>d) ilość kondygnacji dla budynku o przeznaczeniu uzupełniającym: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>e) wysokość budynku o przeznaczeniu podstawowym, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku: maksymalnie 9,0m;</p> <p>f) wysokość budynku o przeznaczeniu uzupełniającym, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku: maksymalnie 7,5m;</p> <p>g) szerokość elewacji frontowej budynku o przeznaczeniu podstawowym: maks. 20,0 m;</p> <p>h) szerokość elewacji frontowej budynku o przeznaczeniu uzupełniającym: maks. 17,0 m</p> <p>i) wysokość poziomu posadzki parteru dla każdej zabudowy: maks. 0,5 m od najwyższej położonego terenu przyległego do budynku;</p> <p>j) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do powierzchni działki: 20% powierzchni działki;</p> <p>k) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki;</p> <p>l) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj. 1mp/ jeden budynek o funkcji podstawowej;</p> <p>m) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj. ogrodzenia, ławki itp. oraz altany;</p> <p>n) zasady podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 2000m²; • minimalna szerokość frontu działki dla nowych podziałów: 25m; <p>o) zasady podziału nieruchomości dla zabudowy rekreacji indywidualnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 3000m²; • minimalna szerokość frontu działki dla nowych podziałów: 30m; <p>p) obsługa komunikacyjna poprzez drogę publiczną klasy dojazdowej o symbolu 1.KD-D.</p>
1.ZP, 2.ZP, 3.ZP, 4.ZP, 5.ZP, 6.ZP, 7.ZP	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się</p> <p>3. Wskaźniki urbanistyczne:</p> <p>a) nie zezwala się na budowę obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów budowlanych;</p> <p>b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 90% powierzchni terenu elementarnego;</p> <p>c) dopuszcza się dokonanie podziałów działek zgodnie z obowiązującymi przepisami.</p>
1.ZL, 2.ZL	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni leśnej</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się</p> <p>3. Wskaźniki urbanistyczne:</p> <p>a) nie zezwala się na budowę obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów budowlanych;</p> <p>b) należy zachować tereny leśne i prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>c) dopuszcza się dokonanie podziałów działek zgodnie z obowiązującymi przepisami.</p>
1.IT, 2.IT	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się</p> <p>3. Wskaźniki urbanistyczne:</p> <p>a) nie zezwala się na budowę budynków w rozumieniu przepisów budowlanych;</p> <p>b) dopuszcza się dokonanie podziałów działek zgodnie z obowiązującymi przepisami.</p>
1.KDx, 2.KDx	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszo – jezdnych</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna</p> <p>3. Wskaźniki urbanistyczne:</p> <p>a) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 5,0m;</p> <p>b) do utwardzenia terenu należy stosować materiały przepuszczalne i półprzepuszczalne;</p> <p>c) dopuszcza się dokonanie podziałów działek zgodnie z obowiązującymi przepisami.</p>
1.KDW	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna</p> <p>3. Wskaźniki urbanistyczne:</p> <p>a) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 6,0m;</p> <p>b) do utwardzenia terenu należy stosować materiały przepuszczalne i półprzepuszczalne;</p> <p>c) dopuszcza się dokonanie podziałów działek zgodnie z obowiązującymi przepisami.</p>
1.KD-Dx	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszo – jezdnych, publicznych</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna</p> <p>3. Wskaźniki urbanistyczne:</p> <p>a) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 6,0m;</p> <p>b) do utwardzenia terenu należy stosować materiały przepuszczalne i półprzepuszczalne;</p> <p>c) dopuszcza się dokonanie podziałów działek zgodnie z obowiązującymi przepisami.</p>
2.KD-Dx	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszo – jezdnych, publicznych</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna</p> <p>3. Wskaźniki urbanistyczne:</p> <p>a) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 5,0m;</p> <p>b) do utwardzenia terenu należy stosować materiały przepuszczalne i półprzepuszczalne;</p> <p>c) dopuszcza się dokonanie podziałów działek zgodnie z obowiązującymi przepisami.</p>

1.KDp	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszych</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się</p> <p>3. Wskaźniki urbanistyczne: a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: 1,5 m; b) do utwardzenia terenu należy stosować materiały przepuszczalne i półprzepuszczalne; c) dopuszcza się dokonanie podziałów działek zgodnie z obowiązującymi przepisami.</p>
1.KD-Dp, 2.KD-Dp	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszych, publicznych</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się</p> <p>3. Wskaźniki urbanistyczne: a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym; b) do utwardzenia terenu należy stosować materiały przepuszczalne i półprzepuszczalne; c) dopuszcza się dokonanie podziałów działek zgodnie z obowiązującymi przepisami.</p>
1.KD-D	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg dojazdowych, publicznych</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleni urządzonej</p> <p>3. Wskaźniki urbanistyczne: a) ustala się klasę techniczną: D 1x2; b) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m; c) wskazane nasadzenia drzewostanu wzdłuż ulicy; d) dopuszcza się dokonanie podziałów działek zgodnie z obowiązującymi przepisami.</p>

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

§ 12. 1. 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 następujących wysokościach:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
1.RI, 2.RI, 3.RI, 4.RI, 5.RI, 6.RI, 7.RI, 8.RI, 9.RI	30%
1.MN, 2.MN,	30%
1.RM	30%
1.MN/RI	30%
1.ZP, 2.ZP, 3.ZP, 4.ZP, 5.ZP, 6.ZP, 7.ZP	30%
1.ZL, 2.ZL	30%
1.IT, 2.IT	30%
1.KDx, 2.KDx	30%
1.KD-Dx, 2.KD-Kx	30%
1.KDW	30%
1.KDp	30%
1.KD-Dp, 2.KD-Dp	30%
1.KD-D	30%

W/w stawki nie mają zastosowania dla gruntów własności Gminy Dywity.

§ 13. W granicach opracowania planu inwestycją celu publicznego, należąca do zadań własnych gminy jest droga oznaczona symbolem **1.KD-D**, ciągi pieszo – jezdne o symbolu **1.KD-Dx**, **2.KD-Dx** oraz ciągi piesze o symbolu **1.KD-Dp**, **2.KD-Dp**.

§ 14. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Dywity

Renata Kaszubska

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX/198/13
Rady Gminy Dywity
z dnia 21 maja 2013 r.

**UCHWAŁA NR XXIX/197/13
RADY GMINY DYWITY
z dnia 21.05.2013**

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru funkcjonalnego „B” w obrębie Zalbki, gmina Dywity.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; zm. 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 i Nr 162, poz. 1568; z 2004r nr 102, poz.1055, nr 116, poz.1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007, Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 oraz 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. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230, z 2011r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281, Nr 149, poz. 887, z 2012r. poz. 567, z 2013r. poz. 153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2012, poz. 647; zm. z 2012r. poz. 951, poz. 1445, z 2013r. poz. 21, poz. 405) Rada Gminy Dywity uchwala co następuje:

§ 1

Postanawia się nie uwzględnic uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru funkcjonalnego „B” w obrębie Zalbki, gmina Dywity, opisanych w załączniku pod pozycją 1 - 4.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy
Dywity
Renata Kaszubska

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru funkcjonalnego „B” w obrębie Zalbki, gmina Dywity					
Lp.	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Treść wniosku	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dywity		Uzasadnienie
			Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	Działka nr 46/1 w obrębie Zalbki	Przeznaczenie w planie: 9.RI - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, 4.ZP - tereny zieleni urządzonej. Właściciel działki o nr 46/1 obręb Zalbki wniósł o dokonanie zmian w projekcie planu w zakresie:			
		1) W § 5.1. ppkt 1 dodanie - do czasu wykonania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników na ścieki lub do przydomowych oczyszczalni ścieków.		+	Uwaga nieuwzględniona z powodu bliskiego sąsiedztwa ujęcia wody dla miasta Olsztyna.
		2) W § 5.1. ppkt 2 dodanie - do czasu wykonania gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć własnych wody.		+	Uwaga nieuwzględniona z powodu bliskiego sąsiedztwa ujęcia wody dla miasta Olsztyna.
2.	Działka nr 46/2 w obrębie Zalbki	Przeznaczenie w planie: 9.RI - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, 4.ZP - tereny zieleni urządzonej. Właściciel działki o nr 46/2 obręb Zalbki wniósł o dokonanie zmian w projekcie planu w zakresie:			
		1) W § 5.1. ppkt 1 dodanie - do czasu wykonania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników na ścieki lub do przydomowych oczyszczalni ścieków.		+	Uwaga nieuwzględniona z powodu bliskiego sąsiedztwa ujęcia wody dla miasta Olsztyna.

		2) W § 5.1. ppkt 2 dodanie - do czasu wykonania gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć własnych wody.		+	Uwaga nieuwzględniona z powodu bliskiego sąsiedztwa ujęcia wody dla miasta Olsztyna.
3.	Działka nr 38 i 39 w obrębie Zalbki	Przeznaczenie w planie: 3.RI - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, 2.ZP - tereny zieleni urządzonej. Właściciel działki o nr 38 i 39 obręb Zalbki wnosi o dokonanie zmian w projekcie planu w zakresie:			
		1. Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z załączonym załącznikiem graficznym do złożonej uwagi.		+	Uwaga nieuwzględniona z powodu braku uzgodnienia RDOŚ w tym zakresie.
		2. Do czasu wybudowania kanalizacji umożliwienie wybudowania szamba.		+	Uwaga nieuwzględniona z powodu bliskiego sąsiedztwa ujęcia wody dla miasta Olsztyna.
4.	Działka nr 33/2 w obrębie Zalbki	Przeznaczenie w planie: 2.ZL - tereny zieleni leśnej, 1.ZP - tereny zieleni urządzonej. Właściciel działki o nr 33/2 obręb Zalbki wniósł o dokonanie zmian w projekcie planu w zakresie zmiany funkcji zagospodarowania działki terenów zielonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę rekreacji indywidualnej.		+	Uwaga nieuwzględniona z powodu braku uzgodnienia RDOŚ w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIX/198/13

Rady Gminy Dywity

z dnia 21 maja 2013 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647) Rada Gminy Dywity określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Realizacja inwestycji związana z budową infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Sposób realizacji inwestycji związany z budową infrastruktury technicznej wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gmin, ujętych w niniejszym planie dokonywane będzie zgodnie z „Wieloletnim Programem Inwestycyjnym” oraz uchwalanym corocznie budżetem gminy Dywity, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.