

**UCHWAŁA NR XXXIII/229/13  
RADY GMINY DYWITY**

z dnia 30 września 2013 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy  
jednorodzinnej w obrębach geodezyjnych Kieźliny i Myki, gmina Dywity**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 poz. 647, zmiany: z 2012 poz. 951, poz. 1445, z 2013 poz. 21) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 poz. 594) Rada Gminy Dywity po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity, uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwala się „Zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy jednorodzinnej w obrębach geodezyjnych Kieźliny i Myki, gmina Dywity”, zwaną dalej planem.

**§ 2.** Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XX/127/12 Rady Gminy Dywity z dnia 27 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy jednorodzinnej w obrębach geodezyjnych Kieźliny i Myki zatwierdzonego uchwałą Nr XV/96/99.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy jednorodzinnej w obrębach geodezyjnych Kieźliny i Myki gmina Dywity”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

**Rozdział 1.**

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.

**§ 4.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
  - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - UH – tereny zabudowy usługowej i handlu,
  - ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
  - Kpj – tereny ciągów pieszo-jezdných,
  - TI – tereny urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 5.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) obiekcie budowlanym adaptowanym – należy przez to rozumieć budynek, budowlę lub obiekt małej architektury istniejący do zachowania, który może podlegać rozbiórce i odbudowie, rozbudowie oraz nadbudowie łącznie ze zmianą funkcji o ile ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego nie stanowią inaczej;
- 2) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym przez powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć łączną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 3) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku, budowli lub obiektu małej architektury – w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość od granicy działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni jak i kubatury;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, przy czym przeznaczenie uzupełniające może występować tylko łącznie z przeznaczeniem podstawowym;
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 9) tymczasowym sposobie zagospodarowania i użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dopuszczenie określonego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu do czasu wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami planu;
- 10) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej z elementami konstrukcyjnymi i mocowaniem nie będący szyldem, elementem systemu informacji gminnej lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 11) szyldzie – należy przez to rozumieć płaską, jednostronną tablicę przedstawiającą logo i nazwę firmy bądź informację o prowadzonej działalności gospodarczej.

**§ 6. 1.** Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów;

- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
- 6) strefy ochronnej istniejącej stacji gazowej redukcyjno-pomiarowej wysokiego ciśnienia;
- 7) lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z kierunkiem kalenicy głównej.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu określają postulowane rozwiązania:

- 1) oznaczenia liniowych urządzeń infrastruktury technicznej określające ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach budowlanych;
- 2) linie wewnętrznego podziału obrazujące zasadę podziału na działki budowlane, mogące podlegać niewielkim zmianom pod warunkiem zachowania zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;
- 3) orientacyjne lokalizacje budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
- 4) orientacyjna lokalizacja wyjazdu/wjazdu na teren elementarny.

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

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 niniejszych ustaleń;
- 2) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 3) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;
- 5) do czasu realizacji zapisów niniejszej uchwały ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania i użytkowania terenu, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;
- 6) wprowadza się na całym obszarze planu zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 7) w zakresie elewacji wprowadza się na całym obszarze planu następujące zasady:
  - a) zakaz stosowania jaskrawej i intensywnej kolorystyki;
  - b) nakaz stosowania stonowanych pastelowych kolorów;
  - c) należy stosować takie materiały jak: cegła, tynk czy ceramika w kolorystyce określonej powyżej lub kamień, drewno, szkło czy stal;
- 8) w zakresie zasad rozmieszczania nośników reklamowych ustala się:
  - a) możliwość lokalizacji słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 2,5 m;
  - b) możliwość lokalizacji wolnostojących tablic o wysokości do 4,0 m od poziomu terenu i powierzchni nie większej niż 6 m<sup>2</sup>;
  - c) możliwość lokalizacji szyldów reklamowych o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup> na budynku;
  - d) zakaz lokalizacji nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym, ekranów, reklam świetlnych i neonów.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni dróg i ciągów pieszo-jezdnych z żużlu i gruzu budowlanego.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach planu nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) teren objęty planem położony jest w granicach aglomeracji Olsztyn wyznaczonej na podstawie Rozporządzenia Nr 43 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 22 września 2006 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Olsztyn oraz Rozporządzenia nr 31 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 23 października 2007 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie wyznaczenia aglomeracji Olsztyn, co skutkuje koniecznością realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu określonego w obowiązującym Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych;

2) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;

4) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne;

5) w przypadkach uzasadnionych wymogami technicznymi oraz w przypadkach wystąpienia kolizji dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ciągi komunikacyjne na działkach stanowiących własność osób trzecich, za ich zgodą, bez konieczności zmiany niniejszego planu;

6) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,

b) zakaz stosowania indywidualnych ujęć wody,

c) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,

b) nie dopuszcza się rozwiązań tymczasowych w postaci zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków,

8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzanie do gruntu lub zagospodarowanie w granicach własnych działki lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny bez szkody dla gruntów sąsiednich;

9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym: stację transformatorową SN/nN Wadąg Osiedle O-1221 wraz z zasilającymi ją odcinkami kablowymi linii SN Olsztyn 1 – Rozdzielnia Główna przez UPT i obwodami 0,4 kV zasilającymi zabudowę jednorodziną oraz 2-torową elektroenergetyczną linię wysokiego napięcia WN 220 kV, po trasie której planowana jest budowa napowietrznej 2-torowej elektroenergetycznej linii przesyłowej wysokiego napięcia WN 2 x 400 kV,

b) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 220 kV wyznaczono pas technologiczny oznaczony na rysunku planu,

c) dla planowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 400 kV zarezerwowano pas terenu (pas technologiczny) oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.01, który w liniach rozgraniczających wynosi 80,0 m,

- d) w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 220 kV zabrania się nasadzenia drzew i krzewów, budowy ogrodzeń, składowania wszelkich odpadów, składowania piasku i ziemi oraz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- e) w pasie technologicznym planowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 400 kV (po trasie istniejącej linii WN 220 kV) obowiązują następujące ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:
- zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących linii,
  - zakaz wykonywania nasadzeń roślinności wysokiej,
  - należy zapewnić dostęp do istniejących linii w celu wykonania prac eksploatacyjnych,
  - wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie należy zaopiniować z zarządcą linii,
  - warunki lokalizacji wszelkich obiektów należy uzgadniać z zarządcą linii,
- f) w pasie technologicznym oraz na terenach położonych w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 220 kV oraz planowanej WN 400 kV obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców ustalonych w przepisach odrębnych,
- h) sieć elektroenergetyczną należy prowadzić w miarę możliwości jako podziemną w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne z lokalizacją szafek złączowo-pomiarowych na granicy z działką budowlaną,
- i) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) w granicach planu zlokalizowane są gazociągi średniego ciśnienia oraz fragment strefy ochronnej istniejącej stacji gazowej redukcyjno-pomiarowej wysokiego ciśnienia Wadąg k/Olsztyna (rok budowy 1992 r.) położonej w sąsiedztwie planu oznaczone na rysunku planu,
- b) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejących gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia oraz stacji gazowej redukcyjno-pomiarowej wysokiego ciśnienia zgodnie z następującymi aktami prawnymi:
- dla stacji gazowej redukcyjno-pomiarowej wysokiego ciśnienia Wadąg k/Olsztyna zbudowanej w 1992 r. należy zachować zmniejszoną odległość podstawową od wolnostojących budynków mieszkalnych o wysokości do 15 m i budynków gospodarczych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przemysłu z dnia 24 czerwca 1989 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe wynoszącą 30 m od stacji gazowej,
  - dla gazociągu wysokiego ciśnienia – DN 150 PN 6,3 MPa rok budowy 1984 relacji Olsztyn-Dobre Miasto należy zachować zmniejszone odległości podstawowe zgodnie z Normą Branżową BN-80/8976-31 „Odległości poziome gazociągów wysokiego ciśnienia od obiektów terenowych”, które wynoszą m.in. 15 m od osi gazociągu do rzutu poziomego obrysu obiektów terenowych m.in. takich jak budynki mieszkalne i niemieszkalne, krawędzie dróg publicznych i wewnętrznych. Ponadto należy zachować pas eksploatacyjny o szerokości 4 m, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu. W pasie tym nie należy urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,

- dla gazociągu wysokiego ciśnienia – DN 80 PN 6,3 MPa rok budowy 1992 zasilającego SR-P Wadąg należy zachować zmniejszone odległości podstawowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przemysłu z dnia 24 czerwca 1989 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, które wynoszą m.in. 15 m od osi gazociągu do rzutu poziomego obrysu obiektów terenowych m.in. takich jak budynki mieszkalne i niemieszkalne. Ponadto należy zachować pas eksploatacyjny o szerokości 4 m, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu. W pasie tym nie należy urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,

- dla gazociągów średniego ciśnienia należy zachować normatywne odległości lokalizacji obiektów terenowych określone w przepisach odrębnych,

c) w granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci gazowej oraz przebudowę kolizyjnych odcinków sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;

d) zaopatrzenie w gaz będzie następowało z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;

11) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

a) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprawdzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne lub zieleń, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę,

b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych,

c) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z właściwymi normami i przepisami odrębnymi;

12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych;

13) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

a) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z uwzględnieniem selektywnego ich zbierania oraz segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;

b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) główną sieć komunikacyjną w granicach planu łączącą obszar planu z terenami sąsiednimi stanowi istniejąca droga gminna (położona bezpośrednio przy granicy poza planem) oraz projektowana droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDW.01;

2) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

7. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

8. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

9. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

## **Rozdział 2.**

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

**§ 8.** Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
<p><b>MN.01</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b></p> <p>1) zabudowę należy realizować jako bliźniaczą zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej, dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej;</p> <p>2) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od linii rozgraniczających teren elementarny: od strony drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.01 – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>4) wysokość posadowienia poziomu parteru budynków mierzona po obrysie elewacji – nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu;</p> <p>5) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu parteru do najwyższego punktu: dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako użytkowe poddasze jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego – nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;</p> <p>7) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;</p> <p>8) minimalna intensywność zabudowy – 0,15;</p> <p>9) maksymalna intensywność zabudowy – 0,30;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>11) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki;</p> <p>12) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>13) dojazd do działek należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.01;</p> <p>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>MN.02</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b></p> <p>Teren przeznaczony na polepszenie warunków zagospodarowania działki sąsiedniej położonej poza granicami planu od strony zachodniej i północno-zachodniej.</p> <p>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego;</p> <p>3) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki – 400 m<sup>2</sup>;</p> <p>4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od linii rozgraniczających teren elementarny: od strony drogi powiatowej – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>5) wysokość posadowienia poziomu parteru budynku mierzona po obrysie elewacji – nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu;</p> <p>6) maksymalna wysokość budynku mierzona od poziomu parteru do najwyższego punktu – nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>7) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;</p> <p>8) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni;</p> <p>9) minimalna intensywność zabudowy – 0,05;</p> <p>10) maksymalna intensywność zabudowy – 0,15;</p> <p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki jako biologicznie czynnej;</p>

	<p>12) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki;</p> <p>13) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>14) nie dopuszcza się realizacji dojazdu z istniejącej drogi powiatowej;</p> <p>15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>MN.03</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b></p> <p>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej, dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej;</p> <p>2) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od linii rozgraniczających teren elementarny: od istniejącej drogi przebiegającej od strony północnej – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>4) wysokość posadowienia poziomu parteru budynków mierzona po obrysie elewacji – nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu;</p> <p>5) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu parteru do najwyższego punktu: dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako użytkowe poddasze jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego – nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;</p> <p>7) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;</p> <p>8) minimalna intensywność zabudowy – 0,10;</p> <p>9) maksymalna intensywność zabudowy – 0,25;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>11) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki;</p> <p>12) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>13) dojazd do działek należy realizować z przylegającej od strony północnej drogi położonej poza granicami planu;</p> <p>14) część terenu elementarnego zgodnie z rysunkiem planu zlokalizowana jest w strefie ochronnej istniejącej stacji gazowej redukcyjno-pomiarowej wysokiego ciśnienia na której obowiązują zasady określone w § 7 ust. 5 niniejszych ustaleń;</p> <p>15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>UH.01</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej i handlowej.</b></p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i handlowa związana ze świadczeniem usług nieuciążliwych tj. handel detaliczny, usługi gastronomiczne, itp.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: mieszkanie dla właściciela lub obsługi obiektu realizowane jako wbudowane w budynku usługowym.</p> <p>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek usługowy na jednej działce budowlanej, dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej;</p> <p>2) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od linii rozgraniczających teren elementarny: od strony drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.01 – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p>



	<p>4) wysokość posadowienia poziomu parteru budynków mierzona po obrysie elewacji – nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu;</p> <p>5) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu parteru do najwyższego punktu: dla budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako użytkowe poddasze jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego – nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;</p> <p>7) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;</p> <p>8) minimalna intensywność zabudowy – 0,15;</p> <p>9) maksymalna intensywność zabudowy – 0,35;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>11) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki;</p> <p>12) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>13) dojazd do działek należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.01;</p> <p>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>ZP.01</b>	<p><b>Tereny zieleni urządzonej.</b></p> <p>1) teren elementarny stanowiący pas technologiczny napowietrznej 2-torowej elektroenergetycznej linii przesyłowej 2 x 400 kV, planowanej po trasie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 5 niniejszych ustaleń;</p> <p>2) adaptuje się istniejące obiekty budowlane;</p> <p>3) teren elementarny należy zagospodarować wyłącznie zielenią niską.</p>
<b>KDW.01</b>	<p><b>Tereny dróg wewnętrznych.</b></p> <p>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane;</p> <p>2) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10,0 m;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
<b>Kpj.01</b>	<p><b>Tereny ciągów pieszo-jezdnych.</b></p> <p>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane;</p> <p>2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
<b>TI.01 TI.02 TI.03</b>	<p><b>Tereny urządzeń infrastruktury technicznej.</b></p> <p>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane;</p> <p>2) dopuszcza się wykorzystanie terenu elementarnego oznaczonego symbolem TI.02 i TI.03 oraz części terenu oznaczonego symbolem TI.01 jako ciąg pieszo-rowerowy.</p>

### Rozdział 3.

#### Ustalenia końcowe.

§ 9. Tracą moc ustalenia i rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy jednorodzinnej w obrębach geodezyjnych Kieźliny i Myki” uchwalonego Uchwałą Nr XV/96/99 Rady Gminy Dywity z dnia 29 października 1999 roku w granicach niniejszego planu.

§ 10. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy  
Dywity

**Renata Kaszubska**



# ZMIANA CZĘŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ W OBREMBACH GEODEZYJNYCH KIEŻLINY I MYKI GMINA DYWITY

SKALA 1:1000



**LEGENDA:**

OZNACZENIA OGÓLNE		PRZEZNACZENIE TERENÓW	
	granice planu		<b>MN</b> tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	istniejący wodociąg		<b>UH</b> tereny zabudowy usługowej i handlowej
	istniejący gazociąg		<b>ZP</b> tereny zieleni urządzonej
	istniejące linie i sieci elektroenergetyczne: enn - niskiego napięcia 0,4 kV esn - średniego napięcia 15 kV ewn - wysokiego napięcia 220 kV po trasie której planowana jest linia 2x400 kV		<b>KDW</b> tereny dróg wewnętrznych
	projektowany wodociąg		<b>Kpj</b> tereny ciągów pieszo-jazdnych
	projektowany kolektor kanalizacji sanitarnej		<b>TI</b> tereny urządzeń infrastruktury technicznej
	nieprzekraczalne linie zabudowy		
	zasada lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z kierunkiem kalenicji głównej		
	pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia		
	strefa ochronna istniejącej stacji gazowej redukcyjno-pomiarowej wysokiego ciśnienia		

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Dywity Nr XXXII/229/13z dnia 30 września 2013 r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego pod poz. z dnia r.



Pracownia Projektowa Dariusz Łaguna  
ul. Promienista 26, 10-708 Olsztyn  
pracownia ul. Warszawska 39, 10-081 Olsztyn  
tel. / fax: 89 524 00 02

Zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy jednorodzinnej w obrębach geodezyjnych Kieźliny i Myki gmina Dywity



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIII/229/13

Rady Gminy Dywity

z dnia 30 września 2013 r.

### **I. Rozstrzygnięcie dotyczące zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium:**

dotyczy: Zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy jednorodzinnej w obrębach geodezyjnych Kieźliny i Myki, gmina Dywity.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami), stwierdza się, że „Zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy jednorodzinnej w obrębach geodezyjnych Kieźliny i Myki, gmina Dywity” nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity.

### **II. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:**

dotyczy: Zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy jednorodzinnej w obrębach geodezyjnych Kieźliny i Myki, gmina Dywity.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) w wyznaczonym terminie do wnoszenia uwag dotyczących projektu „Zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy jednorodzinnej w obrębach geodezyjnych Kieźliny i Myki, gmina Dywity” nie wpłynęły żadne uwagi.

### **III. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

dotyczy: Zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy jednorodzinnej w obrębach geodezyjnych Kieźliny i Myki, gmina Dywity.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w „Zmianie części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy jednorodzinnej w obrębach geodezyjnych Kieźliny i Myki, gmina Dywity”, w sposób następujący: w granicach zmiany planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Przewodnicząca Rady Gminy  
Dywity

**Renata Kaszubska**