

RADA GMINY DWITY

ul. Olsztyńska 32
11-001 Dwity

Uchwała Nr XXXI / 198 /05
Rady Gminy Dwity
z dnia 2 grudnia 2005r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego w obrębie geodezyjnym Różnowo gmina Dwity

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. 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, Dz.U.z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Dz.U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203 oraz Dz.U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 Nr 175, poz. 1457) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 z 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), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dwity” uchwalonym uchwałą Nr XX/141/2000 Rady Gminy Dwity z dnia 26 kwietnia 2000r. z późn. zm., Rada Gminy Dwity postanawia co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego w obrębie geodezyjnym Różnowo gmina Dwity, zwany dalej planem miejscowym lub planem.

2. Granice planu miejscowego zostały określone na podstawie uchwały Nr III/17/02 z dnia 17 grudnia 2002 r. o przystąpieniu do sporządzenia aktualizacji i zmian „Miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania terenu budownictwa jednorodzinnego w Różnowie”, obejmującego obszar osiedla zabudowy jednorodzinnej położony w obrębie geodezyjnym Różnowo, zgodny z załącznikiem graficznym do ww uchwały,

3. Plan jest aktem prawa miejscowego.

Rozdział I USTALENIA WSTĘPNE

§ 2. Uchwalony plan miejscowy składa się z:

- części tekstowej planu miejscowego - ustaleń, stanowiących treść niniejszej uchwały,
- części graficznej planu miejscowego - rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego w obrębie geodezyjnym Różnowo gmina Dwity. Rysunek planu w skali 1:1000”,
- rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiącego Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały,
- rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ilkroć w uchwale lub w oznaczeniach na rysunku planu jest mowa o:

- 1) granicach opracowania - rozumie się przez to określenie obszaru, na którym obowiązują ustalenia niniejszego planu miejscowego;
- 2) obszarze planu - rozumie się przez to cały obszar objęty niniejszym planem miejscowym;
- 3) kondygnacji - rozumie się przez to kondygnację nadziemną, której nie mniej niż połowa wysokości w świetle, co najmniej z jednej strony budynku, znajduje się powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, a także każdą usytuowaną nad nią kondygnację;
- 4) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - rozumie się przez to linie rozdzielające tereny o różnych ustaleniach;
- 5) liniach podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu - rozumie się przez to granice działek budowlanych;
- 6) adaptacji istniejących podziałów geodezyjnych - należy przez to rozumieć nie ingerowanie (oprócz wyznaczenia linii zabudowy) ustaleń planu w istniejący stan podziału geodezyjnego wewnątrz granic zespołów działek zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonych na rysunku planu;
- 7) adaptacji budynku lub obiektu budowlanego - należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika. Przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową, wymianą budynku oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego pod warunkiem, że nowa funkcja zgodna jest z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu a sposób kształtowania zabudowy zgodny jest z ustalonymi zasadami, zawartymi w §8 Rozdz. III Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów objętych planem miejscowym;
- 8) obiekcie małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:
 - a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
 - b) posagi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
 - c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki,
- 9) obowiązujących liniach zabudowy - rozumie się przez to linie usytuowania głównej bryły budynku, zwykle od strony ulic i dróg - nakaz nie dotyczy przekroczenia tej linii przez takie elementy budynku jak tarasy, przedsionki, schody, pochylnie itp.;
- 10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - rozumie się przez to linie, poza którymi nie można sytuować obiektu kubaturowego, dotyczy to głównej bryły budynku, zakaz nie dotyczy przekroczenia tej linii przez takie elementy budynku jak tarasy, przedsionki, schody, pochylnie itp.;

- 11) powierzchnia biologicznie czynna - rozumie się przez to niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu, pokrytą roślinnością;
- 12) ustawach, rozporządzeniach, przepisach odrębnych, itp. - rozumie się przez to aktualne i obowiązujące w stanie prawnym na dzień uchwalenia planu, przywołane odpowiednio akty prawne.

2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ściśle określonych oznaczeń:

- 1) przebiegu granic opracowania,
 - 2) przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) przebiegu obowiązujących linii zabudowy,
 - 4) przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - 5) przebiegu linii podziału wewnętrznego terenów o tym samym rodzaju przeznaczenia lub tych samych zasadach zagospodarowania tj. granic działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej,
 - 6) przebiegu granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
 - 7) określenia przeznaczenia terenów, odpowiednio: MN - zabudowa mieszkaniowa, UH - Tereny usług, ZP i ZN - zieleń, K - komunikacja, NOp - przepompownia ścieków.
3. Przebieg linii wymienionych w ust.2 pkt.2-4 może być zmieniony tylko w niewielkim zakresie – dopuszczalne są drobne korekty w wyniku kolejnych faz realizacji planu miejscowego np. podczas geodezyjnego wyznaczenia podziałów na grunt.
4. Przebieg linii wymienionych w ust.2 pkt.5 może ulec zmianie o ile zachowane zostaną zasady i warunki podziału wymienione w §10 Rozdz. III Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów objętych planem miejscowym.
5. Oznaczenia lub określenia nie wymienione w ust.2 są orientacyjne lub pełnią funkcję informacyjną, jak np. trasy przebiegu sieci infrastruktury technicznej. Ustala się generalną zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic i dróg, o ile nie zostały pokazane na rysunku planu

Rozdział II USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego:

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu
1.	MN 1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wielostopowej
2.	MN 2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej
3.	MN i	Tereny istniejących zespołów działek zabudowy mieszkaniowej
4.	UH	Tereny usług
5.	ZP, ZN	Tereny zieleni
6.	KZ	Teren komunikacji: ulica w ciągu drogi powiatowej klasy zbiorczej Z
7.	KD	Teren komunikacji: ulice wewnętrzne obsługujące obszar planu
8.	Kk	Teren komunikacji: pętla autobusowa
9.	Kp	Teren komunikacji: przejścia piesze
a.	NOp	Teren przepompowni ścieków

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zakazuje się wznoszenia budynków poza terenami wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego,
- 2) w granicach jednej, wyznaczonej geodezyjnie działki budowlanej, na terenie przeznaczonym na rysunku planu miejscowego pod zabudowę może być usytuowany wyłącznie jeden budynek, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej,
- 3) ze względu na ekspozycję terenu nakazuje się szczególnie staranne kształtowanie architektury nowych obiektów w celu zminimalizowania negatywnych skutków ingerencji nowej zabudowy w krajobraz,
- 4) nowa zabudowa skalą i formą harmonizować z otoczeniem i krajobrazem. Szczegółowe warunki zabudowy zawarto w ustaleniach szczegółowych,
- 5) od strony ulic i dróg nakazuje się utrzymanie jednolitego charakteru ogrodzeń. Ogrodzenia nie wyższe niż 1,5 m, wykonane z użyciem tradycyjnych materiałów wykończeniowych – drewna, cegły, kamienia. Zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z żelbetonowych elementów prefabrykowanych.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obszar planu znajduje się w granicach „Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny” powołanego Rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 21 z dnia 14 kwietnia 2003 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 52 z 2003 r., poz. 725). Zastosowanie mają przepisy w/w Rozporządzenia, w tym w szczególności zakaz:
 - lokalizowania nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
 - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody,
 - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- 2) wszelkie działania inwestycyjne muszą zapobiegać erozji gleby. Nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu

- istniejącego ukształtowania terenu,
- 3) obowiązuje zakaz wydobycia i eksploatacji jakichkolwiek surowców naturalnych,
 - 4) obowiązuje zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów przemysłowych,
 - 5) obowiązuje zakaz usuwania zadrzewień poza przypadkami uzasadnionymi, uzgodnionymi z odpowiednimi służbami,
 - 6) w zabudowie i zagospodarowaniu obszaru należy uwzględnić potrzeby w zakresie ochrony powietrza i gleby, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi wynikające z przepisów odrębnych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Komunikacja.

- 1) droga powiatowa klasy zbiorczej Z – przebieg w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z wykonanym projektem technicznym – przewidziane ścieżki rowerowe, wjazdy bramowe wyjątkowo, przy braku innych możliwości obsługi;
- 2) obsługa komunikacyjna z ulic wewnętrznych klasy dojazdowej D. Lokalizacja miejsc postojowych w granicach własnych działki;
- 3) zasady przebiegu ulic wewnętrznych określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2. Infrastruktura techniczna.

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu poprzez sieć wodociagową rozdzielczą prowadzoną w pasie drogowym ulic, wyposażoną w hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z warunkami wydanymi przez dysponenta sieci;
- 2) odprowadzenie ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej oraz tłocznej do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami wydanymi przez dysponenta sieci;
- 3) odprowadzenie wód deszczowych z powierzchni utwardzonych siecią kanalizacji deszczowej poprzez separatory do istniejącej sieci rowów melioracyjnych - po uzyskaniu zgody właścicieli terenu. Odprowadzenie wód deszczowych z połaci dachowych w miarę możliwości - powierzchniowo i do dołów chłonnych na poszczególnych działkach;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, zgodnie z warunkami z Zakładu Energetycznego;
- 5) zaopatrzenie w gaz – z istniejących stacji redukcyjnych projektowanym gazociągiem od strony miejscowości Dywity lub Słupy;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła stosownie do wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń wiaśociowych organów. Obowiązuje stosowanie niskoemisyjnych źródeł ogrzewania;
- 7) gromadzenie odpadów stałych w kontenerach usytuowanych na działce z zapewnieniem ich wywożenia, stosownie do przepisów odrębnych.

Ustala się generalną zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic i dróg, o ile nie zostały pokazane na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Rozdział III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM**

§ 8. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu:

L.p.		Ustalenia	
1.	Oznaczenie terenu		
	MN 1	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	
		<ol style="list-style-type: none"> a) zabudowa wolnostojąca, która skalą i formą winna harmonizować z otoczeniem i krajobrazem oraz nawiązywać do istotnych cech architektury regionalnej, b) w elewacjach zaleca się stosować naturalne, tradycyjne materiały wykończeniowe – drewno, cegła, kamień. Tynki - o wyglądzie tynków tradycyjnych, c) maksymalna ilość kondygnacji - dwie, w tym kondygnacja (druga) w postaci użytkowego poddasza pod dachem stromym (wysokim), d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 3,0 - 3,50 m, o ile nie uniemożliwiają tego rozwiązania warunki terenowe (zagłębienia terenu) e) poziom posadowienia parteru - maksymalnie 0,5 m nad poziomem terenu, o ile nie uniemożliwiają tego rozwiązania warunki terenowe (zagłębienia terenu) f) dach stromy (wysoki) kryty dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym lub materiałem ją imitującym: <ul style="list-style-type: none"> - kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 38° – 45°, - wysokość gł. kalenicy – odpowiednio do geometrii nachylenia połaci dachowych, 	

		<ul style="list-style-type: none"> - układ połaci dachowych – dwu lub wielospadowy, - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – równoległe ewentualnie prostopadłe, <p>f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 0,25,</p> <p>g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki 0,75,</p> <p>h) obowiązująca linia zabudowy jak na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały,</p> <p>i) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego lub garażu wolnostojącego o wysokości zabudowy nie większej niż 5,0m,</p> <p>j) dach budynku gospodarczego lub garażu stromy (wysoki), kryty dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym lub materiałem ją imitującym, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 38° – 45°</p>
2.	MN 2	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej</p> <p>a) zabudowa szeregowa, która skalą i formą winna harmonizować z otoczeniem i krajobrazem,</p> <p>b) w elewacjach zaleca się stosować naturalne, tradycyjne materiały wykończeniowe - drewno, cegłę, kamień. Tynki - o wygładzie tynków tradycyjnych,</p> <p>c) maksymalna ilość kondygnacji - trzy, w tym kondygnacja (trzecia) w postaci użytkowego poddasza pod dachem stromym (wysokim),</p> <p>d) dach stromy (wysoki) kryty dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym lub materiałem ją imitującym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 38° – 45°, - wysokość gł. kalenicy – odpowiednio do geometrii nachylenia połaci dachowych, - układ połaci dachowych – dwuspadowy, skrajnych budynków - dwu lub wielospadowy, - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – równoległe ewentualnie prostopadłe, <p>e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 0,5,</p> <p>f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki 0,5,</p> <p>g) obowiązująca linia zabudowy jak na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały,</p> <p>h) projekty zagospodarowania terenu oraz projekty architektoniczno - budowlane zespołów zabudowy szeregowej oraz budowlane i wykonawcze infrastruktury technicznej wyznaczonych w planie winny być opracowane kompleksowo dla całego obszaru tej zabudowy a co najmniej dla pojedynczego zespołu.</p>
3.	MN I	<p>Tereny istniejących zespołów działek zabudowy mieszkaniowej</p> <p>a) obejmują obszary istniejących, adaptowanych podziałów geodezyjnych na działki budowlane, ościelcwo zabudowane,</p> <p>b) adaptuje się istniejące budynki i obiekty budowlane,</p> <p>c) zmiany w zakresie adaptacji skalą i formą winny harmonizować z otoczeniem i krajobrazem, wysokość zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji, w tym kondygnacja (druga) w postaci użytkowego poddasza pod dachem stromym (wysokim), krytym dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym lub materiałem ją imitującym,</p> <p>d) w wypadku ważnych decyzji administracyjnych obowiązują zawarte tam ustalenia zabudowy i zagospodarowania terenu – dotyczy to także linii zabudowy,</p> <p>e) na działkach niezabudowanych zabudowa wolnostojąca, która skalą i formą winna harmonizować z otoczeniem i krajobrazem oraz nawiązywać do istotnych cech architektury regionalnej,</p> <p>f) w elewacjach zaleca się stosować naturalne, tradycyjne materiały wykończeniowe – drewno, cegłę, kamień. Tynki - o wygładzie tynków tradycyjnych,</p> <p>g) maksymalna ilość kondygnacji - dwie, w tym kondygnacja (druga) w postaci użytkowego poddasza pod dachem stromym (wysokim),</p> <p>h) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 3.0 - 3,50 m, o ile nie uniemożliwiają tego rozwiązania warunki terenowe (zagiębnienia terenu)</p> <p>i) poziom posadowienia parteru – maksymalnie 0,5 m nad poziomem terenu, o ile nie uniemożliwiają tego rozwiązania warunki terenowe (zagiębnienia terenu)</p> <p>j) dach stromy (wysoki), kryty dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym lub materiałem ją imitującym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 38° – 45°, - wysokość gł. kalenicy – odpowiednio do geometrii nachylenia połaci dachowych, - układ połaci dachowych – dwu lub wielospadowy, - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – równoległe ewentualnie prostopadłe, <p>k) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 0,25,</p> <p>l) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki 0,75,</p> <p>m) linie zabudowy jak na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały,</p> <p>n) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego lub garażu wolnostojącego o wysokości zabudowy nie większej niż 5,0m,</p>

		o) dach budynku gospodarczego lub garażu stromy (wysoki), kryty dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 38° - 45°.
4.	UH	<p>Teren usług</p> <p>a) zespół zabudowy handlowo-usługowej,</p> <p>b) w zależności od potrzeb zabudowa może być kształtowana jako jednobrytowa, wielobrytowa lub szeregowa o powtarzalnym module. Mogą to być również dwa osobne budynki o powierzchni zabudowy po ok. 150,0m² każdy. W górnych kondygnacjach dopuszcza się funkcję mieszkalną. Zabudowa ta skalą i formą winna harmonizować z otoczeniem i krajobrazem, ponadto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w elewacjach zaleca się stosować naturalne, tradycyjne materiały wykończeniowe - drewno, cegła, kamień. Tynki - o wyglądzie tynków tradycyjnych, - maksymalna ilość kondygnacji - trzy, w tym kondygnacja (trzecia) w postaci użytkowego poddasza pod dachem stromym (wysokim), krytym dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym lub materiałem ją imitującym; - kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 38° - 45°, - wysokość gł. kalenicy - odpowiednio do geometrii nachylenia połaci dachowych, - układ połaci dachowych - dwu lub wielospadowy, <p>c) działka może być dzielona w zależności od potrzeb,</p> <p>d) ewentualna uciążliwość, w rozumieniu przepisów sanitarnych części usługowej obiektu musi zamykać się w granicach działki,</p> <p>e) projekt zagospodarowania terenu winien być opracowany kompleksowo dla całego obszaru tej zabudowy, należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych i dojazd zaopatrzeniowy od strony zaplecza, wyklucza się zaopatrzenie i postój dla klientów od strony ulicy w ciągu drogi powiatowej</p>
5.	ZP1	<p>Teren zieleni parkowej</p> <p>a) stanowi obszar istniejącej i projektowanej zieleni urządzonej wysokiej i niskiej. Zaleca się zróżnicowane formy zieleni urządzonej, zwłaszcza zieleń iglastą, zachowującą walory widokowe przez cały rok,</p> <p>b) dopuszcza się wprowadzanie obiektów małej architektury - np. urządzeń do zabaw dzieci i dorosłych itp., pod warunkiem, że charakterem, skalą i rodzajem materiałów użytych do ich budowy będą nawiązywać do walorów krajobrazowych otoczenia,</p> <p>c) dopuszcza się lokalizację maksymalnie 1 budynku usługowego o powierzchni zabudowy nie większej niż ok. 150 m²,</p> <p>d) zabudowa skalą i formą winna harmonizować z otoczeniem i krajobrazem oraz nawiązywać do istotnych cech architektury regionalnej, wykonana z tradycyjnych materiałów lokalnych,</p> <p>e) w elewacjach zaleca się stosować naturalne, tradycyjne materiały wykończeniowe - drewno, cegła, kamień, tynki - o wyglądzie tynków tradycyjnych,</p> <p>f) maksymalna ilość kondygnacji - dwie, w tym kondygnacja (druga) w postaci poddasza pod dachem stromym (wysokim),</p> <p>g) dach stromy (wysoki) kryty dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym lub materiałem ją imitującym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 38° - 45°, - wysokość gł. kalenicy - odpowiednio do geometrii nachylenia połaci dachowych, - układ połaci dachowych - dwu lub wielospadowy.
6.	ZP2	<p>Teren zieleni parkowej</p> <p>a) stanowi obszar istniejącej i projektowanej zieleni urządzonej wysokiej i niskiej. Zaleca się zróżnicowane formy zieleni urządzonej, zwłaszcza zieleń iglastą, zachowującą walory widokowe przez cały rok, dopuszcza się wprowadzanie obiektów małej architektury - np. urządzeń do zabaw dzieci i dorosłych itp., pod warunkiem, że charakterem, skalą i rodzajem materiałów użytych do ich budowy będą nawiązywać do walorów krajobrazowych otoczenia oraz będą ułożone na działce tak, aby nie usuwały istniejących zadrzewień</p> <p>b) obowiązują zakaz zabudowy kubaturowej.</p>
7.	ZN1	<p>Tereny zieleni niskiej</p> <p>a) stanowią obszary istniejącej i projektowanej zieleni urządzonej niskiej,</p> <p>b) obowiązują zakaz zabudowy kubaturowej,</p> <p>c) możliwe jest włączenie ich części lub całości w granice sąsiednich działek zabudowy mieszkaniowej</p>
8.	ZN2	<p>Tereny zieleni niskiej</p> <p>a) stanowią obszary istniejącej i projektowanej zieleni urządzonej niskiej,</p> <p>b) obowiązują zakaz zabudowy kubaturowej,</p> <p>c) możliwe jest włączenie ich części lub całości w granice sąsiednich działek zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem pasa ochronnego dla oddziaływania linii 110 kV. Zastosowanie mają właściwe przepisy techniczne i budowlane w zakresie urządzenia i zagospodarowania terenu.</p> <p>d) dopuszczalne jest urządzenie ciągu pieszo - jezdnego o szer. 5m [drogi gospodarczej do działek zabudowy szeregowej] w miejscu pokazanym na rysunku planu</p>

9.	ZN3	Tereny zieleni niskiej a) stanowią obszary istniejącej zieleni niskiej – obszar łąk na gruntach organicznych i torfach; tereny o szczególnych wartościach przyrodniczych b) obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy kubaturowej oraz obiektów małej architektury itp.
10.	ZN4	Tereny zieleni niskiej stanowią obszary zieleni niskiej – możliwa jest lokalizacja miejsc postojowych dla samochodów osobowych w miarę potrzeb
11.	KZ	Teren komunikacji - ulica w ciągu drogi powiatowej klasy zbiorczej - przebieg w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z wykonanym projektem technicznym. Ścieżka rowerowa od strony południowej, wjazdy bramowe wyjątkowo - przy braku innych możliwości obsługi.
12.	KD	Teren komunikacji - tereny ulic wewnętrznych obsługujących obszar planu - w obrębie linii rozgraniczających obowiązują: a) klasyfikacja funkcjonalno-techniczna, przebieg i szerokość pasa drogowego, b) zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem sieci i urządzeń uzbrojenia terenu w zakresie: wody, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyki, telekomunikacji itp. pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących ulic, c) zakaz stosowania żużla i gruzu budowlanego dla nawierzchni pieszych i jezdnych w rozwiązaniach tymczasowych i docelowych, d) nie zezwala się na zagospodarowanie kolidujące z funkcją drogi.
13.	Kk	Teren komunikacji - pętla autobusowa - rezerwa terenu do wykorzystania pod pętlą autobusową w przypadku zorganizowania regularnej komunikacji autobusowej z przystankiem końcowym, także pod potrzeby lokalizacji przystanku autobusów szkolnych.
14.	Kp	Teren ciągów i przejść pieszych - w obrębie linii rozgraniczających obowiązują: a) zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem sieci i urządzeń uzbrojenia terenu w zakresie: wody, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyki, telekomunikacji itp. b) zakaz stosowania żużla i gruzu budowlanego dla nawierzchni pieszych w rozwiązaniach tymczasowych i docelowych.
15.	NOp	Teren przepompowni ścieków - lokalna przepompownia ścieków.

§ 9. Zgodnie z art.113 ust.2 pkt 1, w związku z przepisami art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska ustala się, że tereny objęte planem należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (pkt 1a).

§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu.

- Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu określa rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- Należy scalić tereny oznaczone na rysunku planu i przeprowadzić powtórny podział.
- Dopuszcza się inny podział na działki budowlane w zabudowie mieszkaniowej przy zachowaniu następujących zasad i warunków:
 - w zabudowie wolnostojącej oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem MN 1:
 - front działki nie może być mniejszy niż ok. 23,0m,
 - granice działek, w stosunku do osi dróg nie mogą odbiegać od kąta prostego o więcej niż ok.15°,
 - powierzchnia jednej działki nie może być mniejsza niż ok. 1000 m²,
 - w zabudowie szeregowej oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem MN 2:
 - front działki nie może być mniejszy niż ok. 8,50m,
 - granice działek, w stosunku do osi dróg nie mogą odbiegać od kąta prostego o więcej niż ok.5°,
 - powierzchnia jednej działki nie może być mniejsza niż ok.250 m².

Rozdział IV USTALENIA KOŃCOWE

§ 11. Przepis art.15 ust.2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczący obowiązkowego określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ma zastosowania w ustaleniach niniejszego planu.

§ 12. Przepis art.15 ust.2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczący obowiązkowego określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie ma zastosowania w ustaleniach niniejszego planu.

§ 13. Przepis art.15 ust.2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczący obowiązkowego określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie ma zastosowania w ustaleniach niniejszego planu.

§ 14. Przepis art.15 ust.2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczący obowiązkowego określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – nie ma zastosowania w ustaleniach niniejszego planu.

§ 15. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów:

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu.
2. Wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.
3. Wprowadza się zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budowy na czas jej trwania.

§ 16. Ustalenia dotyczące wysokości stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4:

L.p.	Teren oznaczony na rysunku planu symbolem	Wysokość procentowa stawki
1.	MN 1	25
2.	MN 2	25
3.	MN i	25
3.	UH	25
4.	ZP, ZN	0
5.	KZ	0
6.	KD	0
7.	Kk	0
8.	Kp	0
9.	NOp	0

§ 17. W sprawach nieustalonych w treści niniejszej uchwały mają zastosowanie (odpowiednio) przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.)

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

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

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

Przewodniczący Rady
Antoni Nikiel



Projekt planu miejscowego opracował mgr inż. architekt Aleksander Weiss, posiadający uprawnienia urbanistyczne Nr 2075/90, będący członkiem Północnej Okręgowej Izby Urbanistów (Nr wpisu G-016/2002) oraz uprawnienia architektoniczne Nr 66/88/OL, będący członkiem Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów pod nr WM-0124.

Projekt planu miejscowego jest chroniony prawem autorskim w zakresie zgodnym z ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 904 z późn.zm.)