

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korytarza ekologicznego rzeki Liny na terenie gminy Dywity.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 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, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, z 2006 r. Nr 17, poz. 128) oraz art. 15 ust. 2 i 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 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087) i art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, Dz. U. z 2004 r. Nr 49, poz. 464, z 2005 r. Nr 175, poz. 1462, z 2006 r. Nr 12, poz. 63), a także Uchwały nr XXI/125/04 Rady Gminy Dywity z dnia 4 listopada 2004 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korytarza ekologicznego przebiegającego przez teren Gminy Dywity oraz Uchwały nr XXVII/169/05 Rady Gminy Dywity z dnia 30 czerwca 2005 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korytarza ekologicznego przebiegającego przez teren Gminy Dywity uchwała się, co następuje:

#### ROZDZIAŁ I Ustalenia ogólne

§ 1. Plan obejmuje obszar korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Liny na terenie gminy Dywity, w granicach przedstawionych na rysunku planu.

§ 2. Integralnymi częściami są:

- a) niniejszy tekst uchwały,
- b) rysunek planu, wykonany w skali 1 : 5 000, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały,
- c) rysunki planu, wykonane w skali 1 : 2000, stanowiące załączniki nr 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 do Uchwały,
- d) rozstrzygnięcie w sprawie zgodności projektu planu ze studium uwarunkowań i kierunków, zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity, stanowiące załącznik nr 13 do Uchwały,
- e) rozstrzygnięcia w sprawie uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 14 do Uchwały,
- f) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji i finansowania gminnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące załącznik nr 15 do Uchwały.

§ 3. Następujące elementy rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granica gminy Dywity
- b) granica obszaru, którego dotyczy uchwała,
- c) oznaczenia i linie rozgraniczające obszary funkcjonalne oraz pasy drogowe,
- d) strefy pełnej ochrony konserwatorskiej „A”,
- e) strefy bezwzględnej ochrony archeologicznej,
- f) strefy względnej ochrony archeologicznej,
- g) tereny do obowiązkowego objęcia grupowymi systemami zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków,
- h) strefy ograniczonego użytkowania przy liniach wysokiego napięcia.

§ 4.1 Rysunek planu sporządzono na podkładzie wykonanym z następujących map pozyskanych w dniu 10 marca 2005 r. z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Olsztynie:

- a) mapa ewidencyjna 1:5000 obręb Brąswałd; arkusz 1/4
- b) mapa ewidencyjna 1:5000 obręb Bukwałd; arkusze 3/6, 7/6, 2/6
- c) mapa ewidencyjna 1:5000 obręb Dywity; arkusz 1/5
- d) mapa ewidencyjna 1:5000 obręb Redykajny; arkusz 1/2
- e) mapa ewidencyjna 1:5000 obręb Spręcowo; arkusz 1/3
- f) mapa sytuacyjno-wysokościowa 1:1000 miasta Olsztyn; arkusze 30-72(12-c), 30-72(17-a), 30-72(17-c)
- g) mapa sytuacyjno-wysokościowa 1:1000 obręb Bukwałd; arkusze 222.243.114, 222.243.112.

2. Przy sporządzaniu podkładu wykorzystano wszystkie mapy zasadnicze obszaru opracowania, jakie w dniu pozyskania materiałów znajdowały się w zasobach Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Olsztynie.

§ 5. Przez użyte w uchwale wyrazy należy rozumieć:

- a) „budynek gospodarczy” to budynek gospodarczy w rozumieniu przepisów budowlanych z zastrzeżeniem, że w rozumieniu niniejszej uchwały, może służyć działalności gospodarczej o ile stanowiąc tak ustalenia dotyczące obszaru, w którym budynek ten się znajduje
- b) „działka geodezyjna” lub „działka” to działka istniejącego lub przyszłego podziału geodezyjnego,
- c) „front działki” lub „front posesji” to odpowiednio granica działki lub posesji przylegająca do drogi obsługującej daną działkę lub posesję
- d) „historyczny” - istniejący przed 1945 r.
- e) „istniejący” w przypadku obiektu budowlanego, którego budowa wymaga wydania decyzji administracyjnych, obiekt zrealizowany na podstawie decyzji wydanych przed wejściem w życie niniejszej Uchwały, w innych przypadkach termin „istniejący” oznacza „istniejący w chwili wejścia w życie niniejszej Uchwały”,
- f) „kameralna działalność gospodarcza” to nieuciążliwa, niehandlowa działalność gospodarcza prowadzona w mieszkaniu, nie generująca znacznego ruchu na klatkach schodowych,
- g) „nieuciążliwa działalność gospodarcza” to wszelka pozarolnicza działalność handlowa, usługowa lub produkcyjna nie powodująca żadnego z poniższych skutków:
- wzrostu natężenia hałasu powyżej wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej,
  - wprowadzania do środowiska substancji niebezpiecznych,
  - wzrostu, na granicy posesji, stężenia zanieczyszczeń powietrza o więcej niż 10% w stosunku do tła,
  - wzrostu średniej rocznej ilości odpadów wywożonych z posesji o powyżej 2 m<sup>3</sup>/miesiąc lub 0,5 t/miesiąc,
  - nagminnego magazynowania lub składowania surowców, produktów lub odpadów poza budynkami,
  - nagminnego tamowania ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji.
- h) „nieznaczna rozbudowa” to taka rozbudowa lub przebudowa, która nie powoduje żadnego z następujących skutków:
- zmiany powierzchni rzutu o ponad 25% w przypadku budynków jednorodzinnych i o ponad 10% w przypadku innych budynków,
  - zmiany wysokości budynku o ponad 10%
  - zmiany nachylenia głównych połaci dachowych o ponad 5°,
  - zmiany całkowitej szerokości budynku (uwzględniającej wszystkie elementy sięgające poza lico budynku) o ponad 50% w przypadku budynków jednorodzinnych i o ponad 25% w przypadku innych budynków,
  - zmiany całkowitej długości budynku (uwzględniającej wszystkie elementy sięgające poza szczyt budynku) o ponad 25% w przypadku budynków jednorodzinnych i o ponad 10% w przypadku innych budynków,
- i) „nowy” - oznacza w przypadku obiektu budowlanego, którego budowa wymaga wydania decyzji administracyjnych, obiekt zrealizowany na podstawie decyzji wydanych po wejściu w życie niniejszej Uchwały; w innych przypadkach termin „nowy” oznacza „powstały po wejściu w życie niniejszej Uchwały”,
- j) „obszar funkcjonalny” lub „obszar” oznacza inny niż pas drogowy obszar wyróżniony w planie ze względu na funkcję i zasady zagospodarowania i oznaczony w tekście oraz na Rysunku Planu symbolem składającym się z ciągu znaków literowych bądź literowych i cyfrowych,
- k) „obszar opracowania” jest to zdefiniowany przedstawioną na Rysunku Planu granicą opracowania obszar, którego dotyczy niniejsza uchwała,
- l) „plan” oznacza niniejszą uchwałę wraz z załącznikami, stanowiącą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- m) „posesja” jest to położony w granicach obszaru z prawem zabudowy zwarty zagospodarowany teren w granicach władania,
- n) „powierzchnia biologicznie czynna” jest to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>,
- o) „powierzchnia zabudowy” jest to łączna powierzchnia rzutów budynków zlokalizowanych na jednej działce albo stosunek tej powierzchni do powierzchni działki,
- p) „uciążliwa działalność gospodarcza” to pozarolnicza działalność handlowa, usługowa lub produkcyjna nie mieszcząca się w definicji nieuciążliwej działalności gospodarczej,
- q) „wysokość budynku” to, w zależności od formy dachu, wysokość od projektowanego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy, górnej krawędzi imitacji dachu wysokiego lub górnej krawędzi attyki
- r) „zabudowa” są to wszelkie, także tymczasowe, obiekty budowlane, z wyjątkiem nadziemnych i podziemnych urządzeń związanych z liniową infrastrukturą techniczną, takich, jak rurociągi, kable, napowietrzne przewody elektryczne, słupy, przepompownie, itp.

§ 6. W obszarze opracowania wyróżnia się następujące rodzaje obszarów funkcjonalnych:

- RM - 1 – tereny zabudowy zagrodowej
- RM - 2 – teren zabudowy zagrodowej
- MN - 1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN - 2 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN - 3 – teren istniejącej zabudowy jednorodzinnej o znacznych walorach architektonicznych i historycznych

- MU – teren zabudowy mieszkalno-usługowej
- MP/JP – teren zabudowy mieszkalno-pensjonatowej lub usług publicznych
- UP – teren usług publicznych
- MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U – teren zabudowy usługowej
- UT – teren usług turystycznych
- UTL – teren zabudowy letniskowej
- US – teren usług sportowych i rekreacyjnych
- RPO – teren ośrodka produkcji rolniczej
- R – teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- ZU – teren zieleni urządzonej
- ZP – teren parku z placem zabaw
- ZD – tereny ogrodów działkowych
- ZE – tereny o szczególnie cennych walorach przyrodniczych
- ZL – tereny leśne
- R/ZL – tereny projektowanych zalesień
- WZ – teren zaopatrzenia ludności w wodę
- NO – 1 – tereny przeznaczone pod przepompownie ścieków
- NO – 2 – teren oczyszczalni ścieków
- HE – teren elektrowni wodnej.

**§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w poszczególnych obszarach funkcjonalnych zawarte są w Rozdziale II niniejszej uchwały.**

**§ 8. 1** W całym obszarze opracowania, położonym w granicach „Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny”, obowiązują Rozporządzenie Nr 54 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 10 listopada 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego.

**2.** Dla potrzeb ochrony przed hałasem ustala się, że, w rozumieniu art. 113 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, /Dz. U. Nr 62 poz. 627 z późn. zm./ obszary oznaczone symbolami funkcji RM-1, RM-2, MN-1, MN-2, MP, MU, MW są terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, natomiast obszary oznaczone symbolami funkcji UT, UTL, US, ZU, ZE, ZL, R/ZL i ZP są terenami wypoczynkowo-rekreacyjnymi poza miastem.

**§ 9.** Ustala się następujące zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) wszelkie działania ingerujące w obiekty budowlane, pozostałości pochówków lub drzewostan w wyznaczonej na Rysunku Planu strefie ochrony konserwatorskiej „A”, obejmującej istniejące fragmenty cmentarza ewangelickiego z aleją lipowa, wymagają uzyskania zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Celem działań konserwatorskich w strefie „A” powinno być przywrócenie historycznego stanu cmentarza i zachowanie alei.
- b) w wyznaczonej na Rysunku Planu strefie bezwzględnej ochrony archeologicznej, obejmującej grodzisko pruskie, obowiązuje zakaz lokalizowania inwestycji a wszelkie działania wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- c) wszelkie roboty ziemne w wyznaczonych na Rysunku Planu strefach względnej ochrony archeologicznej wymagają zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i muszą być poprzedzone ratowniczymi badaniami archeologicznymi.

**§ 10.** W obszarze opracowania przestrzeniami publicznymi w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są: teren przeznaczony pod urządzenia sportowe na wolnym powietrzu, oznaczony symbolem US, oraz tereny dróg publicznych.

**§ 11.** Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w odniesieniu do poszczególnych obszarów funkcjonalnych zawarte są w Rozdziale II.

**§ 12.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości w odniesieniu do poszczególnych obszarów funkcjonalnych zawarte są w Rozdziale II.

**§ 13.** W wyznaczonych na Rysunku Planu obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych obowiązuje zakaz zabudowy.

**§ 14.** Ustala się następujące zasady modernizacji i budowy dróg oraz zagospodarowania ich sąsiedztwa:

- a) przebieg, klasyfikacja i linie rozgraniczające dróg zgodnie z rysunkiem planu,
- b) w obszarze opracowania wyróżniono następujące klasy dróg:
  - droga zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolem KZ,
  - drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem KL,
  - drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KD,
  - oraz ważniejsze drogi niepubliczne (wewnętrzne), oznaczone symbolem KW,

- c) o ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale II lub ustalenia rysunku planu nie stanowią inaczej, zjazdy z posesji sąsiadujących z więcej niż jedną drogą, należy lokalizować od strony drogi niższej klasy lub, jeżeli drogi posiadają tę samą klasę, od strony drogi o niższym przewidywanym docelowym natężeniu ruchu,
- d) o ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale II lub ustalenia rysunku planu nie stanowią inaczej, zjazdy z posesji położonych przy skrzyżowaniach należy lokalizować możliwie najdalej od skrzyżowania
- e) odległość budynków od linii rozgraniczających:
  - drogi zbiorcze i lokalne nie może być mniejsza niż 8m,
  - drogi dojazdowe i wewnętrzne nie może być mniejsza niż 6m,
- f) w wyznaczonych na rysunku plan liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację, za zgodą zarządcy drogi, małych obiektów handlowo-usługowych o powierzchni nie przekraczającej 25 m<sup>2</sup> takich, jak kioski, budki telefoniczne, kolektory totalizatora, bankomaty, przystanki autobusowe itp.,
- g) drogi powinny w miarę technicznych możliwości i zgodnie z obowiązującymi przepisami być wykorzystywane do lokalizacji liniowych obiektów infrastruktury technicznej,
- h) w całym obszarze opracowania zakazuje się utwardzania dróg ziuziem piecowym,
- i) najważniejsze powiązania istniejącego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym stanowią:
  - droga zbiorcza Dywity – Barkweda – Bukwałd – Garzewko,
  - droga lokalna Jonkowo – Małki – Kajny – Barkweda
  - droga dojazdowa Barkweda – Cerkiewnik
  - droga dojazdowa Brąswałd – Redykajny.

§ 15. 1 Zasilanie nowej zabudowy w energię elektryczną – z istniejących i nowych stacji transformatorowych, po uzyskaniu warunków technicznych wydanych przez RE Olsztyn.

2. Nowe linie średniego i niskiego napięcia na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy należy w miarę możliwości projektować jako podziemne.

3. Nowe stacje transformatorowe należy lokalizować przy ogólnie dostępnych drogach.

4. W sąsiedztwie linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ograniczonego użytkowania, w której zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych a wszelkie inwestycje należy uzgadniać z zarządcą sieci.

§ 16.1 Energia ciepła do ogrzewania budynków i przygotowania c.w.u – z indywidualnych źródeł ciepła lub z lokalnych sieci ciepłowniczych.

2. Dopuszczalne źródła energii cieplej do ogrzewania nowych budynków: gaz i odnawialne źródła energii, w tym biomasę.

§ 17.1 Zaopatrzenie w gaz – docelowo z sieci zaopatrywanej z linii gazowej wysokiego ciśnienia przebiegającej przez gminę.

2. Dopuszcza się zaopatrzenie istniejącej i nowej zabudowy z butli gazowych lub lokalnych zbiorników gazu płynnego.

§ 18.1 Na terenach oznaczonych na rysunku planu jako tereny do obowiązkowego objęcia grupowymi systemami zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków nowe budynki mieszkalne i inne nowe obiekty generujące ścieki muszą być przyłączone do gminnej sieci wodociągowej i gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, natomiast indywidualne rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej przy istniejącej zabudowie mogą funkcjonować jedynie do czasu stworzenia technicznych możliwości przyłączenia zabudowy do gminnej sieci wodociągowej i gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Na pozostałych terenach jako docelowe dopuszcza się zarówno indywidualne, jak i zbiorowe rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej i zaopatrzenia w wodę z zastrzeżeniem, że zakazuje się odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych.

§ 19. Odprowadzenie wód opadowych z ulic i nawierzchni utwardzonych – kanalizacją deszczową lub rowami do cieków i/lub do ziemi, z zapewnieniem wymaganego przepisami oczyszczania.

§ 20. O ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale II nie stanowią inaczej, w obszarze opracowania nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania.

§ 21.1 Dla obszarów oznaczonych symbolem RM-2 i ZD, do naliczania opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę 30%.

2. Dla pozostałych obszarów, do naliczania opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę 0%.

## ROZDZIAŁ II

### Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych obszarów funkcjonalnych

§ 22. W obszarach oznaczonych symbolem RM-1, stanowiących tereny istniejącej zabudowy zagrodowej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) z zastrzeżeniem lit. c), dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem następujących warunków:
  - rozbudowa powinna nawiązywać do historycznej zabudowy warmińskiej,
  - rozbudowa nie może powodować zwiększenia rozpiętości konstrukcji (szerokości ściany szczytowej) oraz zmiany wysokości kalenicy istniejącego budynku,

- rozbudowa nie może powodować zwiększenia powierzchni zabudowy budynku o więcej niż 70%,
- dobudówki mogą być realizowane w formie:
  - prostego przedłużenia istniejącego budynku,
  - ryzalitu, położonego na osi centralnej lub na skraju budynku,
  - skrzydła budynku, tworzącego z istniejącą bryłą literę L lub T,
 przy czym w każdym przypadku wysokość ściany, nachylenie połaci dachowych, pokrycie dachu, oraz wysunięcie okapu dobudówki musi być takie samo jak w przypadku istniejącej bryły głównej,
- wykończenie ścian dobudówek musi, pod względem zastosowanych materiałów i detali architektonicznych, stanowić kontynuację pierwotnego wykończenia bryły istniejącej,
- dopuszcza się umiarkowaną zmianę konstrukcji dachu, polegającą na wprowadzeniu świetlików w połaci dachowej i/lub lukarn krytych daszkiem dwuspadowym, pod warunkiem, że łączna szerokość lukarn nie przekroczy 40% szerokości elewacji,
- dopuszcza się zmianę udziału powierzchni przeszklonych i otworów okiennych i drzwiowych w elewacji,
- w przypadku modernizacji istniejącego budynku, w tym w szczególności polegającej na dociepleniu ścian zewnętrznych, należy odtworzyć pierwotne detale architektoniczne, zdobienia elewacji oraz materiały, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów imitujących pierwotną elewację (np. okładzina imitująca czerwoną cegłę),

- b) z zastrzeżeniem lit. c), dopuszcza się budowę nowych budynków z zachowaniem następujących warunków:
- budynek powinien nawiązywać do historycznej zabudowy warmińskiej,
  - rodzaj dachu i nachylenie głównych połaci dachowych takie, jak w przypadku historycznych budynków istniejących,
  - maksymalna wysokość budynku: 9 m,
  - wykończenie ścian pod względem zastosowanych materiałów i detali architektonicznych, nawiązywać bezpośrednio do wykończenia elewacji historycznych budynków istniejących,
- c) inwestycje nie mogą powodować zwiększenia powierzchni zabudowy posesji do powyżej 25%
- d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20%,
- e) ogrodzenie posesji aszuruwe, wykonane z prętów metalowych, drewna lub siatki ogrodzeniowej; wysokość ogrodzenia, w tym bram i furtek, do 1,8 m,
- f) na posesjach dopuszcza się prowadzenie działalności rolniczej oraz nieuciążliwej działalności gospodarczej
- g) obsada zwierząt inwentarskich nie może przekroczyć 5 DJP/1000 m<sup>2</sup> posesji w granicach obszaru funkcjonalnego
- h) obornik, gnojówkę, kizzonki i inne odpady lub produkty poddatne na wymywanie nakazuje się magazynować w sposób uniemożliwiający przedostawanie się odcieków do gruntu i wód, to jest na nieprzepuszczalnych betonowych płytach pozwalających na zbieranie odcieków lub w szczelnych zbiornikach.

**§ 23. W obszarach oznaczonych symbolem RM-2, stanowiących tereny projektowanej zabudowy zagrodowej, obowiązują następujące ustalenia:**

- a) cały obszar należy zagospodarować jako jedną posesję,
- b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni posesji,
- c) zabudowa powinna być rozmieszczona na planie prostokąta, przy czym kalenica budynku mieszkalnego powinna być równoległa do frontu działki,
- d) dopuszcza się budowę tylko jednego budynku mieszkalnego, spełniającego następujące warunki:
- architektura budynku powinna nawiązywać do historycznej wiejskiej zabudowy warmińskiej,
  - odległość budynku od granic sąsiednich działek – co najmniej 4 m,
  - powierzchnia rzutu od 100 m<sup>2</sup> do 200 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2, w tym poddasze użytkowe,
  - maksymalna wysokość budynku 9 m,
  - dopuszcza się umiarkowane rozczłonkowanie bryły budynku, pod warunkiem zachowania czytelnych linii kalenicy i liça,
  - dach dwuspadowy lub naczółkowy kryty czerwoną dachówką ceramiczną, główne połacie dachowe nachylone pod kątem 35 – 45°,
  - wysunięcie okapu przed lico: maksymalnie do 0,7 m,
  - elewacje tynkowane bądź z czerwonej cegły, kamienia lub muru szachulcowego,
  - opracowanie elewacji nawiązujące do regionalnego budownictwa wiejskiego, operujące takimi elementami, jak okiennice, obramienia okienne i drzwiowe, itp.,
- e) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych i inwentarskich, przy zachowaniu następujących warunków:
- łączna liczba budynków gospodarczych i inwentarskich na posesji nie może przekroczyć 3,
  - maksymalna łączna powierzchnia rzutu budynków gospodarczych na posesji - 800 m<sup>2</sup>, o ile nie jest to sprzeczne z lit. b),
  - maksymalna wysokość budynku: 9 m,
  - dachy dwuspadowe, kryte czerwoną dachówką ceramiczną, połacie dachowe nachylone pod kątem 35 – 45°,
  - elewacje budynków tynkowane bądź z czerwonej cegły, kamienia, drewna lub muru szachulcowego,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%,

- g) ogrodzenie musi spełniać następujące warunki: wysokość ogrodzenia, w tym bram i furtek, do 1,8 m, słupy murowane lub metalowe, azurowe połacie ogrodzenia, bram i furtek wykonane z prętów metalowych lub drewna
- h) na posesjach dopuszcza się prowadzenie działalności rolniczej oraz nieuciążliwej działalności gospodarczej
- i) obsada zwierząt inwentarskich nie może przekroczyć 10 DJP/1000 m<sup>2</sup> posesji w granicach obszaru funkcjonalnego
- j) obornik, gnojówkę, kisonki i inne odpady lub produkty podatne na wymywanie nakazuje się magazynować w sposób uniemożliwiający przedostawanie się odcieków do gruntu i wód, to jest na nieprzepuszczalnych betonowych płytach pozwalających na zbieranie odcieków lub w szczelnych zbiornikach.

§ 24. W obszarach o symbolu funkcji MN-1, stanowiących tereny istniejącej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) nowo wydzielane posesje muszą mieć powierzchnię co najmniej 2000 m<sup>2</sup> i przylegają do wyznaczonej na Rysunku Planu drogi front o szerokości co najmniej 25 m,
- b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni posesji,
- c) rozbudowa istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych powinna zmierzać do spełnienia przez nie warunków, jak dla budynków nowych, o których mowa odpowiednio w punkcie d) i w punkcie e), a w żadnym wypadku nie może pogłębiać różnic pomiędzy tymi warunkami a rzeczywistym ustyutowaniem i formą budynku lub utrudniać spełnienie tych warunków w przyszłości,
- d) na nowo wydzielonej posesji dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego, spełniającego następujące warunki:
  - architektura budynku powinna nawiązywać do tradycyjnej wiejskiej zabudowy warmińskiej,
  - odległość budynku od granic sąsiednich działek – co najmniej 4 m,
  - powierzchnia rzutu od 60 m<sup>2</sup> do 200 m<sup>2</sup>, ale nie więcej niż 15% powierzchni działki,
  - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2, w tym poddasze użytkowe,
  - maksymalna wysokość budynku 9 m,
  - dopuszcza się umiarkowane rozczłonkowanie bryły budynku, pod warunkiem zachowania czytelnych linii kalenic i lica,
  - dachy dwuspadowe lub naczółkowe kryte czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową, główne połacie dachowe nachylone pod kątem 35 – 45°,
  - elewacje tynkowane białe lub w jasnych kolorach pastelowych bądź z czerwonej cegły, kamienia lub muru szachulcowego,
- e) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, przy zachowaniu następujących warunków:
  - maksymalna łączna powierzchnia rzutu budynków gospodarczych na posesji - 200 m<sup>2</sup>, o ile nie jest to sprzeczne z lit. b),
  - łączna liczba istniejących i nowych budynków gospodarczych na posesji nie może przekroczyć 2,
  - lokalizacja na tyłach działki,
  - dach dwuspadowy, kryty czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową, połacie dachowe nachylone pod kątem 35 – 45°,
  - elewacje tynkowane białe lub w jasnych kolorach pastelowych bądź z czerwonej cegły, kamienia lub muru szachulcowego,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
- g) nowe ogrodzenia od frontu muszą spełniać następujące warunki: wysokość ogrodzenia, w tym bram i furtek, do 1,8 m, słupy murowane lub metalowe, azurowe połacie ogrodzenia, bram i furtek wykonane z prętów metalowych lub drewna,
- h) na posesjach dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej.

§ 25. W obszarze o symbolu funkcji MN-2, stanowiącym teren istniejącej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakazuje się budowy nowych budynków,
- b) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków przy zachowaniu następujących warunków:
  - zachowania dotychczasowej liczby kondygnacji
  - zachowania dotychczasowego kąta nachylenia połaci dachowych
  - zwiększenia powierzchni zabudowy o nie więcej niż 50%
- c) zakazuje się grodzienia posesji
- d) dopuszczalny zakres działalności gospodarczej: nieuciążliwa działalność gospodarcza związana z obsługą ruchu turystycznego.

§ 26. W obszarze o symbolu funkcji MN-3, stanowiącym teren istniejącej zabudowy jednorodzinnej o znacznych walorach architektonicznych i historycznych, obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakazuje się jakichkolwiek ingerencji w zewnętrzną bryłę budynku, w tym pokrycie dachu oraz detale architektoniczne elewacji, bez uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- b) dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego o powierzchni rzutu do 30 m<sup>2</sup>, którego lokalizacja i forma podlega uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- c) nowe ogrodzenia od frontu muszą spełniać następujące warunki: wysokość ogrodzenia, w tym bram i furtek, do 1,8 m, słupy murowane lub metalowe, azurowe połacie ogrodzenia, bram i furtek wykonane z prętów metalowych lub drewna,
- d) dopuszczalny zakres działalności gospodarczej:

- kameralna działalność gospodarcza
- nieuciążliwa działalność gospodarcza związana z obsługą ruchu turystycznego.

§ 27. W obszarze o symbolu funkcji MU, stanowiącym teren istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakazuje się jakichkolwiek ingerencji w zewnętrzną bryłę istniejącego budynku, w tym pokrycie dachu oraz detale architektoniczne elewacji, bez uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- b) dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego o powierzchni rzutu do 30 m<sup>2</sup>, którego lokalizacja i forma podlega uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- c) dopuszcza się dowolne kształtowanie proporcji pomiędzy udziałem powierzchni mieszkalnych i usługowych, w tym przeznaczenie całego budynku na cele mieszkalne lub na cele usługowe,
- d) dopuszczalny zakres działalności gospodarczej:
  - kameralna działalność gospodarcza,
  - nieuciążliwa działalność gospodarcza związana z obsługą ruchu turystycznego, handlem detalicznym i gastronomią,
- e) w granicach obszaru należy przewidzieć miejsca postojowe w liczbie nie mniejszej niż liczba P ustalona według następującego wzoru:

$$P = \text{liczba pokoi gościnnych} + \text{liczba mieszkań} + 0,2 \times \text{liczba miejsc konsumpcyjnych} + 0,05 \times \text{powierzchnia sprzedaży wyrażona w m}^2$$

- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%.

§ 28. W obszarze o symbolu funkcji MP/UP, stanowiącym teren projektowanej zabudowy mieszkalno-pensjonatowej lub teren projektowanych usług publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- a) cały obszar należy zaprojektować i zagospodarować jako jedną posesję,
- b) w przypadku realizacji zabudowy mieszkalno-usługowej w obszarze dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalno-pensjonatowego, spełniającego następujące wymagania:
  - powierzchnia rzutu: 250 – 500 m<sup>2</sup>,
  - bryła budynku umiarkowanie rozczłonkowana,
  - dach dwuspadowy, naczółkowy lub mansardowy, przy czym w przypadku dachu dwuspadowego i naczółkowego nachylenie połaci dachowych musi wynosić 38 - 45°,
  - dopuszczalny zakres wysokości kalenicy: 8-12 m,
  - wysunięcie okapu przed licę: maksymalnie do 0,7 m,
  - pokrycie dachu: dachówka ceramiczna w odcieniach czerwieni,
  - wysokość dachu od okapu do kalenicy nie może stanowić więcej niż 60% wysokości budynku,
  - opracowanie operujące takimi elementami, jak ryzality, lizeny, obramienia okienne i drzwiowe, itp.,
  - dopuszcza się dowolne kształtowanie proporcji pomiędzy udziałem powierzchni mieszkalnych i usługowych, w tym przeznaczenie całego budynku na cele mieszkalne lub na cele usługowe,
- c) w przypadku realizacji usług publicznych w obszarze dopuszcza się lokalizację jednego budynku użyteczności publicznej, spełniającego następujące wymagania:
  - powierzchnia rzutu: do 200 m<sup>2</sup>,
  - bryła budynku umiarkowanie rozczłonkowana,
  - pokrycie dachy dachówką ceramiczną lub jej imitacją
  - dach dwuspadowy o nachyleniu 15 - 45°
- d) liczba zlokalizowanych w granicach obszaru miejsc postojowych na wolnym powietrzu oraz w zamkniętych garażach musi w pełni zabezpieczać potrzeby obszaru,
- e) poza budynkiem mieszkalno-pensjonatowym lub budynkiem użyteczności publicznej, o których mowa odpowiednio w punkcie b) i c), dopuszcza się lokalizację, w miejscu nie eksponowanym od strony ciągów komunikacyjnych, jednego budynku gospodarczego, spełniającego następujące wymagania:
  - maksymalna powierzchnia rzutu – 200 m<sup>2</sup>,
  - rzut prostokątny lub w kształcie litery „L”
  - maksymalna rozpiętość konstrukcji (szerokość ściany szczytowej) – 8 m,
  - maksymalna wysokość budynku – 9 m,
  - dach dwuspadowy, naczółkowy lub mansardowy, przy czym w przypadku dachu dwuspadowego i naczółkowego nachylenie połaci dachowych musi wynosić 38 - 45°,
  - pokrycie dachu: dachówka ceramiczna w odcieniach czerwieni,
  - opracowanie elewacji harmonizujące z elewacjami budynku mieszkalno-pensjonatowego,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%,
- g) nakazuje się zachować istniejący drzewostan; usuwanie istniejących drzew dopuszcza się jedynie ze względów fitosanitarnych,
- h) ogrodzenia wolno lokalizować jedynie po obrysie działki,
- i) od strony drogi publicznej słupy ogrodzeniowe wyłącznie murowane a azurowe połacie ogrodzeń, bram i furtek drewniane lub z prętów metalowych,
- j) na terenie posesji dopuszcza się nieuciążliwą działalność gospodarczą związaną z obsługą ruchu turystycznego.

§ 29. W obszarze o symbolu funkcji UP, stanowiącym teren projektowanych usług publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- a) cały obszar należy zaprojektować i zagospodarować jako jedną posesję,

- b) w obszarze dopuszcza się lokalizację jednego budynku użyteczności publicznej, spełniającego następujące wymagania:
  - dopuszczalny zakres wysokości kalenicy: 7-9 m,
  - wysunięcie okapu przed lico: maksymalnie do 0,5 m,
  - pokrycie dachu: dachówka ceramiczna w odcieniach czerwieni,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,
- d) ogrodzenia wolno lokalizować jedynie po obrysie działki,
- e) od strony drogi publicznej słupy ogrodzeniowe wyłącznie murywane a ażurowe połączone ogrodzeń, bram i turtek drewniane lub z prętów metalowych,

**§ 30.** W obszarze o symbolu funkcji MW, stanowiącym teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) dopuszcza się nieznaczna rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych,
- b) w wyznaczonej na Rysunku Planu strefie lokalizacji budynków gospodarczych dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, pod następującymi warunkami:
  - budynki nie mogą być silnie eksponowane od strony ulicy i terenów zieleni,
  - odległość między budynkiem gospodarczym a budynkiem mieszkalnym nie może być mniejsza niż 15 m,
  - liczba kondygnacji – 1,
  - dachy o nachyleniu 25 - 45°, pokrycie dachowe w odcieniach czerwieni i brązu,
  - maksymalna wysokość – 6 m,
- c) ewentualna rozbudowa istniejących budynków gospodarczych powinna zmierzać do spełnienia przez nie warunków, o których mowa w punkcie b) a w żadnym wypadku nie może pogłębiać różnic pomiędzy tymi warunkami a rzeczywistym usytuowaniem i formą budynku lub utrudniać spełnienie tych warunków w przyszłości,
- d) w obszarze dopuszcza się lokalizację wolno stojącego budynku kotłowni obsługującej zabudowę wielorodzinną,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach obszaru: 20%,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%,
- g) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,8 m,
- h) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się prowadzenie wyłącznie kameralnej działalności gospodarczej,
- i) w budynkach gospodarczych dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej.

**§ 31.** W obszarze o symbolu funkcji U, stanowiącym teren istniejącej zabudowy usługowej obowiązują następujące ustalenia:

- a) ewentualna rozbudowa istniejącego budynku powinna zmierzać do spełnienia przez niego następujących warunków:
  - maksymalna liczba kondygnacji – 2 w tym poddasze użytkowe,
  - maksymalna wysokość budynku 7 m,
  - dach wysoki dwu- lub czterospadowy kryty dachówką w odcieniach czerwieni lub brązu lub jej imitacją,
  - nachylenie połaci dachowych 35-45°,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy 25%,
- c) dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej,
- d) funkcję mieszkaniową dopuszcza się jedynie jako uzupełniającą,
- e) ogrodzenie ażurowe o wysokości do 1,8 m.

**§ 32.** W obszarze oznaczonym symbolem UT, stanowiącym teren istniejącego dostępu do wód publicznych z usługami turystycznymi, obowiązują następujące ustalenia:

- a) cały obszar należy zagospodarowywać i użytkować jako jedno założenie architektoniczno-przestrzenne,
- b) liczba miejsc noclegowych nie może przekraczać 99,
- c) dopuszcza się realizację inwestycji w zakresie niezbędnym do pełnienia przez obszar funkcji plaży, kąpieliska i przystani wodnej pod warunkiem wykazania przez inwestora braku niekorzystnego wpływu inwestycji na chronione ekosystemy i krajobraz, w rozumieniu § 4. ust. 7 pkt. 3 Rozporządzenia Nr 54 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 10 listopada 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu
- d) liczba miejsc postojowych musi w pełni zabezpieczać potrzeby obszaru i nie może być mniejsza niż liczba pokoiów hotelowych,
- e) dopuszcza się lokalizację nekubaturowych urządzeń i obiektów służących dostosowaniu terenu do potrzeb rekreacji na wolnym powietrzu (boiska, parkingi, pole campingowe, karawaningowe),
- f) co najmniej 80% powierzchni niezabudowanej i niezadrzewionej powinno być pokryte darnią trawiastą,
- g) dopuszcza się ustawianie tymczasowych, nie związanych trwale z gruntem urządzeń służących organizacji imprez na wolnym powietrzu takich, jak sceny, ławy, parasole itp.
- h) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,8 m po obrysie obszaru z zastrzeżeniem, że odległość ogrodzeń od brzegu rzeki nie może być mniejsza niż 20 m; dopuszcza się zmniejszenie tej odległości do wartości dozwolonej przez art. 27 Prawa wodnego dla fragmentu terenu służącego bezpośrednio obsłudze ruchu turystycznego,
- i) dopuszczalny zakres działalności gospodarczej: nieuciążliwa działalność gospodarcza związana z obsługą ruchu turystycznego.



§ 33. W obszarze oznaczonym symbolem UTL, stanowiącym teren istniejącej zabudowy letniskowej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy 20%
- b) z zastrzeżeniem lit. a) dopuszcza się nieznaczną rozbudowę istniejących obiektów,
- c) zakazuje się realizacji nowej zabudowy,
- d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 60% powierzchni działki
- e) ogrodzenia azurowe o wysokości do 1,2 m.

§ 34. W obszarze o symbolu funkcji US, przeznaczonym pod urządzenia sportowe na wolnym powietrzu, obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakazuje się wydzielenia dróg,
- b) cały obszar należy zagospodarować jako jedno, ogólnodostępne założenie przestrzenne,
- c) zakazuje się jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem zaplecza sanitarnego, które może mieć postać przenośnych toalet lub sanitariatu o powierzchni rzutu nie większej niż 40 m<sup>2</sup>, z dachem czerwonym dwuspadowym,
- d) podstawowym elementem zagospodarowania muszą być boiska i place do popularnych gier zespołowych oraz place zabaw, o dowolnych nawierzchniach naturalnych lub sztucznych,
- e) dopuszcza się lokalizację małych obiektów wyniesionych ponad teren i służących sportowi i rekreacji (np. ściana do tenisa lub squasha, trwałe stoly do ping-ponga, skocznie i rampy skate-parku, urządzenia placów zabaw dla najmłodszych);
- f) dopuszcza się budowę wałów ziemnych o wysokości do 2 m i umieszczanie na nich trybun,
- g) powierzchnie biologicznie czynne muszą stanowić przynajmniej 60% powierzchni obszaru,
- h) ogrodzenia wyłącznie azurowe, służące wyłącznie bezpieczeństwu i wygodzie użytkowników urządzeń sportowych.

§ 35. W obszarze oznaczonym symbolem RPO, stanowiącym teren istniejącego gospodarstwa rolnego, obowiązują następujące ustalenia:

- a) dopuszcza się nieznaczną rozbudowę istniejących budynków oraz przekrycie istniejących budynków posiadających stropodachy dachami dwuspadowymi lub naczółkowymi,
- b) dopuszcza się lokalizację nowych budynków, pod następującymi warunkami:
  - dachy dwuspadowe lub naczółkowe,
  - wysokość budynków – do 10 m,
  - rozpiętość konstrukcji – do 15 m,
- c) potrzeby w zakresie miejsc postojowych należy zabezpieczyć w pełni w granicach posesji,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 6000 m<sup>2</sup>
- e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 40% powierzchni obszaru,
- f) ogrodzenia posesji azurowe o wysokości do 2,0 m,
- g) wzdłuż granic z terenami o symbolach MN-1, MU, i R/ZL nakazuje się urządzenie i utrzymywanie pasów zieleni izolacyjnej składających się z żywopłotów o docelowej wysokości co najmniej 1,8 m oraz co najmniej jednego rzędu drzew,
- h) zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej,
- i) dopuszczalny zakres działalności gospodarczej:
  - rolnicza działalność gospodarza
  - nieuciążliwa działalność gospodarza związana z produkcją, składowaniem lub usługami rzemieślniczymi,
- j) obornik, gnojówkę, kizsonki i inne odpady podatne na wymywanie nakazuje się magazynować w sposób uniemożliwiający przedostawanie się odcieków do gruntu i wód, to jest na nieprzepuszczalnych betonowych płytach pozwalających na zbieranie odcieków lub w szczelnych zbiornikach.

§ 36. W obszarach oznaczonych symbolem R, stanowiących tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakazuje się zabudowy, w tym wszelkich ogrodzeń, z wyjątkiem jednodrutowych elektrycznych ogrodzeń pastwiskowych lub ogrodzeń drewnianych z pojedynczych poziomych zerdzi na użytkowanych pastwiskach,
- b) ogrodzenia, o których mowa w punkcie a), nie mogą znajdować się bliżej niż 20 m od brzegów rzek i jezior,
- c) istniejące ogrodzenia inne niż oddalone przynajmniej o 20 m od brzegów rzek i jezior jednodrutowe elektryczne ogrodzenia pastwiskowe lub ogrodzenia drewniane z pojedynczych poziomych zerdzi na użytkowanych pastwiskach należy zlikwidować w terminie 12 miesięcy od daty wejścia w życie niniejszej Uchwały,
- d) prowadząc gospodarkę rolną należy zgodnie z zasadami dobrej praktyki rolniczej minimalizować ewentualne szkodliwe oddziaływania na środowisko, w szczególności, na stokach o nachyleniu powyżej 15%, na gruntach oddalonych o mniej niż 50 m od rzek i jezior oraz na gruntach sklasyfikowanych jako łąki lub pastwiska należy utrzymywać trwałe zadarnienie.

§ 37. W obszarze o symbolu funkcji ZU, stanowiącym teren zieleni urządzonej obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakaz zabudowy,

- b) na urządzenie obszaru mogą się składać w szczególności:
- trawniki,
  - ścieżki,
  - ławki,
  - zieleni wysoka,
  - kwietniki
  - urządzenia do zabaw dla dzieci.

**§ 38.** W obszarze oznaczonym symbolem ZP, stanowiącym teren parku z placem zabaw, obowiązują następujące ustalenia:

- a) docelowe pokrycie zadrzewieniami i zakrzewieniami: przynajmniej 30%,
- b) zadrzewienia i zakrzewienia powinny ułatwiać godzenie funkcji sportowo-rekreacyjnych terenu z funkcją mieszkaniową terenów sąsiednich,
- c) zakaz zabudowy z wyjątkiem niekubaturowych urządzeń bezpośrednio związanych z dostosowaniem terenu do celów sportu i rekreacji na wolnym powietrzu,
- d) obowiązkowym elementem urządzenia terenu jest plac zabaw,
- e) maksymalny udział sztucznych nawierzchni w powierzchni obszaru – 30%.

**§ 39.** W obszarach oznaczonych symbolem ZD, stanowiących tereny ogrodów działkowych, obowiązują następujące ustalenia:

- a) na pojedynczej posesji może znajdować się nie więcej niż 1 altana lub obiekt gospodarczy,
- b) rozbudowa istniejących altan lub obiektów gospodarczych powinna zmierzać do spełnienia przez nie warunków, jak dla obiektów nowych, o których mowa w punkcie b) a w żadnym wypadku nie może pogłębiać różnic pomiędzy tymi warunkami a rzeczywistym usytuowaniem i formą obiektu lub utrudniać spełnienie tych warunków w przyszłości,
- c) dopuszcza się budowę altan i obiektów gospodarczych spełniających następujące warunki:
  - powierzchnia zabudowy do 25m<sup>2</sup>
  - maksymalna wysokość budynku 5 m,
  - dachy dwuspadowe w odcieniach czerwni i brązu,
  - kąt nachylenia połaci dachowych 35 – 45°,
  - elewacje drewniane, w kolorze naturalnego lub bejcowanego drewna
- d) ogrodzenia azurowe o wysokości od 1,2 do 1,5 m.

**§ 40.** W obszarach oznaczonych symbolem ZE, stanowiących tereny o szczególnie cennych walorach przyrodniczych, zakazuje się jakiegokolwiek zabudowy, jakiegokolwiek zmian dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu i realizacji jakichkolwiek inwestycji i robót, o ile nie służą one:

- a) zachowaniu istotnych walorów przyrodniczych obszaru,
- b) utrzymaniu i modernizacji istniejących sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 41.** W obszarach o symbolu funkcji ZL, stanowiących tereny leśne, obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakaz zabudowy i zakaz grodzenia z wyjątkiem ogrodzeń służących zabezpieczeniu upraw leśnych przed dziką zwierzyną,
- b) ogrodzenia, o których mowa w punkcie a), nie mogą znajdować się bliżej niż 20 m od brzegów rzek i jezior,
- c) istniejące ogrodzenia inne niż oddalone przynajmniej o 20 m od brzegów rzek i jezior ogrodzenia służące zabezpieczeniu upraw leśnych przed dziką zwierzyną należy zlikwidować w terminie 12 miesięcy od daty wejścia w życie niniejszej Uchwały
- d) należy prowadzić racjonalną i zrównoważoną gospodarkę leśną, mając na uwadze konieczność dostosowania lasów do potencjalnego wzmoczonego ruchu rekreacyjnego.

**§ 42.** W obszarach o symbolu funkcji R/ZL, stanowiących tereny projektowanych zalesień, obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakaz zabudowy i grodzenia z wyjątkiem ogrodzeń służących zabezpieczeniu upraw leśnych przed dziką zwierzyną
- b) ogrodzenia, o których mowa w punkcie a), nie mogą znajdować się bliżej niż 20 m od brzegów rzek i jezior,
- c) grunty zalesiane poprzez nasadzenia nie mogą stanowić więcej niż 25% zwartej obszar w granicach władania; zalesienie pozostałych gruntów powinno nastąpić w drodze naturalnej ekspansji lasu,
- d) przy nasadzeniach należy stosować strukturę gatunkową zbliżoną do naturalnej,

**§ 43.** W obszarach oznaczonych symbolem WZ, stanowiących tereny istniejącego ujęcia wody, dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów budowlanych niezbędnych lub korzystnych dla prawidłowej realizacji zadań związanych ze zbiorowym zaopatrzeniem ludności w wodę.

**§ 44.1** Obszary oznaczone symbolem NO-1 przeznaczone są pod przepompownie ścieków.

2. Inną lokalizację przepompowni ścieków dopuszcza się jedynie w przypadku ustalenia na etapie projektowania sieci kanalizacyjnej lokalizacji lepszej z techniczno-ekonomicznego punktu widzenia, przy czym po ustaleniu w

ten sposób nowej lokalizacji obszary o symbolu NO-1 można przeznaczyć na cele zgodne z przeznaczeniem terenów sąsiednich.

§ 45.1 Obszar oznaczony symbolem NO-2 przeznaczony jest pod oczyszczalnię ścieków.

2. W przypadku ustalenia na etapie projektowania rozwiązań gospodarki ściekowej, że z techniczno-ekonomicznego punktu widzenia korzystniejsze jest tłoczenie ścieków z Barkwedy do oczyszczalni znajdującej się poza obszarem opracowania, obszar o symbolu NO-2 można przeznaczyć na cele zgodne z przeznaczeniem terenów sąsiednich.

§ 46. W obszarze oznaczonym symbolem HE, stanowiącym teren istniejącej elektrowni wodnej i stopnia wodnego, obowiązują następujące ustalenia:

- a) obowiązują powszechnie obowiązujące zasady projektowania, budowy i użytkowania budowli hydrotechnicznych z zastrzeżeniem, że ewentualne zmiany stanu istniejącego nie mogą negatywnie oddziaływać na środowisko, a w szczególności nie mogą:
- powodować dalszego podpiętrzenia wód powyżej stopnia wodnego
  - powodować trwałego zmniejszenia przepływu wody w starym korycie Łyny poniżej stopnia wodnego
  - utrudniać migrację ryb.
- b) budynki powinny mieć spełniać następujące warunki:
- dachy dwuspadowe lub naczółkowe, kryte czerwoną dachówką,
  - wysokość budynku do 9 m.

### ROZDZIAŁ III

#### Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 47. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

§ 48. Uchwała wraz z załącznikami podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz publikacji na stronie internetowej Gminy Dywity.

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

Przewodniczący Rady Gminy

  
Antoni Nikiel