

UCHWAŁA NR XXXIX/262/06

Rady Gminy Dywity

z dnia 29 września 2006 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie Dywity, gmina Dywity

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 oraz z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128) 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 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41, nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. nr 45 poz. 319)
Rada Gminy Dywity uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1.1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity i zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie Dywity, gmina Dywity zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren położony w obrębie geodezyjnym Dywity przy drodze krajowej nr 51 po jej zachodniej stronie w granicach zgodnych z Uchwałą Rady Gminy Dywity Nr XXII/128/04 z dnia 10 grudnia 2004 r. oraz z oznaczeniami na rysunku planu.

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

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

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MS (MNj);
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 4) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 5) tereny oraz zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia. Przeznaczenie podstawowe odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

3. Na terenie objętym planem nie występują potrzeby szczególnych regulacji dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako ściśle obowiązujący i określony:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone jako obowiązujące;
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego

3) granica terenu objętego planem;

2. Linie rozgraniczające oznaczone na rysunku planu jako orientacyjne, które rozgraniczają teren zabudowy mieszkaniowej MS(MNj) i usługowej (U) od terenu zieleni urządzonej (ZP) mogą podlegać korektom – dopuszczalne przesunięcie $\pm 2,00$ m.

3. Przebieg dróg wewnętrznych wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonymi na rysunku planu jako orientacyjne, mogą podlegać zmianom pod warunkiem zachowania: zasady kształtowania obsługi komunikacyjnej oraz ustalonej szerokości dróg w liniach rozgraniczających.

4. Linie wewnętrznego podziału, oznaczone na rysunku planu jako orientacyjne, wskazują możliwość oraz zasadę cech geometrycznych podziału na odrębne kwartały zabudowy mieszkaniowej;

5. Oznaczenia liniowe urządzeń sieciowych określają zasadę i orientacyjny przebieg (ideogram), do uściślenia na etapie projektu budowlanego.

6. Lokalizacja stacji transformatorowych, oznaczonych symbolami ST-1 i ST-2, oczyszczalni ścieków deszczowych oznaczonej symbolem OD oraz przepompowni ścieków sanitarnych (K-2) jest orientacyjna, do uściślenia na etapie projektu budowlanego.

§ 4. Ilekcio w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 3) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przyjąć definicje zawarte w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) usługach zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć usługi wymienione w przepisach odrębnych w sprawie określenia rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 5) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem;
- 6) kwartale zabudowy - należy przez to rozumieć teren wydzielony linią wewnętrznego podziału w obrębie terenu elementarnego lub równoznaczny z terenem elementarnym, jeżeli na rysunku planu nie pokazano podziału.

ROZDZIAŁ II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

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

- 1) elementami zagospodarowania przestrzennego wymagającymi ochrony są grupy drzew i ciągi zieleni wysokiej w szczególności oznaczone na rysunku planu jako drzewa cenne;
- 2) rewitalizacja terenów powojkowych polega na wyznaczeniu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obszarze, gdzie znajdują się zdewastowane obiekty budowlane;
- 3) zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) projekt zagospodarowania terenu w zakresie dróg pokazanych w planie, infrastruktury technicznej i podziału na zadania projektowe należy opracować na cały teren przeznaczony w planie pod zabudowę mieszkaniową i usługową wraz z zielenią urządzoną.

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

- 1) poziom hałasu w środowisku należy przyjąć dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową (symbol na rysunku planu MS(MNj)) jak dla zabudowy mieszkaniowej, a dla terenów usługowych (symbol na rysunku planu U) jak dla zabudowy usługowej, stosownie do przepisów o ochronie środowiska;
- 2) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
- 3) zakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy paliw znacznie obciążających atmosferę tj. węgla kamiennego, węgla brunatnego i koksu;

- 4) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących, wartościowych zadrzewień w szczególności oznaczonych na rysunku planu jako drzewa cenne;
- 5) teren objęty planem nie jest objęty prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie objętym planem nie występują obiekty podlegające lub mogące podlegać ochronie.

§ 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów;
- 2) w południowo wschodniej części terenu objętego planem, nad rzeką Wadąg, występują obszary, które mogą być w przyszłości objęte procesami osuwiskowymi w wyniku erozji rzecznej – jest to skarpa nadrzeczna i pas terenu do niej przyległy; teren ten przeznacza się pod zieleń leśną adaptowaną i zieleń urządzoną.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:
 - a) powiązanie z układem nadrzędnym poprzez skrzyżowanie z drogą krajową nr 51 w miejscu istniejącego zjazdu; w planie uwzględniono przejęcie ruchu z ulicy Grzybowej poprzez drogę serwisową (3KDZ) i drogę 1KDZ do skrzyżowania z drogą krajową;
 - b) obsługa komunikacyjna terenu poprzez projektowaną drogę lokalną i drogi wewnętrzne;
 - c) klasyfikacja i parametry dróg:

Symbol na rysunku planu	Klasyfikacja funkcjonalna	Klasyfikacja techniczna	min. szerokość w liniach rozgraniczających
1KDZ	droga stanowiąca element układy nadrzędnego	zbiorcza	25 m
2KDL	droga gminna	lokalna	20 m
3KDZ	droga serwisowa	zbiorcza	20 m
4KDW,	droga wewnętrzna	-	20 m
5KDW, 6KDW	droga wewnętrzna	-	15 m
7KDW	droga wewnętrzna	-	10 i 5 m
8KDW, 9KDW	droga wewnętrzna	-	zgodnie z obecnym podziałem geodezyjnym

- d) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję;
- e) ilość miejsc parkingowych na parkingach wydzielonych i w garażach programować wg poniższych wskaźników:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie;
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić minimum 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie;
 - dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej lub 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników, w zależności od specyfiki usług;
- f) ustalenia dodatkowe:
 - drogi należy wykonać jako utwardzone,
 - przejścia dla pieszych na skrzyżowaniach noworealizowanych ulic dostosować dla ruchu niepełnosprawnych na wózkach (progi o wys. max. 2 cm),
 - ciągi pieszce realizować jw. przyjmując min. szerokość 2,5 m z zachowaniem wymogów dopuszczalnych pochyleń (podłużnych i poprzecznych) dla niepełnosprawnych,

2) w rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

- a) odprowadzanie ścieków do istniejącej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- b) zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia, jednego dla całego obszaru objętego planem, alternatywnie z sieci miejskiej Olsztyna; własne ujęcie wody należy lokalizować w obrębie terenów przeznaczonych pod zieleń urządzoną (ZP-1, ZP-2, ZP-3, ZP-4).
- c) zakaz stosowania rozwiązań innych niż ustalone niniejszym planem, również na okres czasowy, w zakresie gospodarki wodno-ściekowej;
- d) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg oraz na terenach przeznaczonych pod infrastrukturą techniczną;
- e) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zieleń urządzoną oraz w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową;
- f) w liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować teren na przeprowadzenie kabli telekomunikacyjnych i sieci gazowej;
- g) wody deszczowe z dróg, parkingów i placów utwardzonych należy odprowadzić poprzez sieć kanalizacji deszczowej i oczyszczalnię ścieków deszczowych do rzeki Wadąg;
- h) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez projektowane stacje transformatorowe z linii SN Olsztyn 1 – Dobre Miasto; zasilanie projektowanych stacji ST-1 i ST-2 liniami kablowymi SN;
- i) sieć energetyczną nn wykonać jako kablową;
- j) dla zabudowy usługowej i budownictwa wielorodzinnego wykonać złącza kablowe z usytuowaniem na poszczególnych budynkach;
- k) trasy linii kablowych elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych itp. należy prowadzić wzdłuż dróg i chodników w pasach zieleni;
- l) przewidzieć oświetlenie dróg i parkingów;
- m) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, zgodnie z § 6 pkt.3;
- n) w przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami w uzgodnieniu z dysponentem sieci;
- o) uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

3) występują techniczne możliwości zasilenia z sieci gazowej odborników gazowych, zgodnie z warunkami ekonomicznymi określanymi przez dysponenta sieci;

§ 10. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania - do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy, zgodnie z ewidencją gruntów, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem KK, dla którego sposób tymczasowego zagospodarowania ustalono w rozdziale III w ustaleniach dla poszczególnych terenów elementarnych.

ROZDZIAŁ III

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 11. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu::

Symbol terenu elementarnego	ustalenia
MS(MNj)-1, MS(MNj)-2, MS(MNj)-3, MS(MNj)-4, MS(MNj)-7	<ol style="list-style-type: none">1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną średniej intensywności;2. Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; możliwe jest sytuowanie w obrębie jednego terenu elementarnego zabudowy wielo- i jednorodzinnej lub tylko jednorodzinnej zamiennie.3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:<ol style="list-style-type: none">a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,80 liczona jako stosunek sumy powierzchni wszystkich mieszkań do powierzchni terenu elementarnego (powierzchnia użytkowa/powierzchnia terenu);

	<p>b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30 % powierzchni terenu;</p> <p>c) wysokość zabudowy max. cztery kondygnacje nadziemne; dopuszcza się traktowanie pomieszczeń poddasza w piątej kondygnacji jako II-ej kondygnacji mieszkania dwupoziomowego;</p> <p>d) w wypadku stosowania dachów stromych stosować kąt nachylenia połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; dopuszcza się stosowanie dachów o różnym pochyleniu połaci przy jednym kierunku spadku (mansardowe), w takim przypadku kalenica budynku nie może być wyżej niż przy budynku przykrytym dachem o jednakowym pochyleniu połaci o kącie pochylenia $30^{\circ} \div 45^{\circ}$;</p> <p>e) zakazuje się sytuowania budynków gospodarczych za wyjątkiem obiektów związanych z infrastrukturą techniczną;</p> <p>f) ogrodzenia nie wyższe niż 1,60 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, metal itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych;</p> <p>g) w obrębie jednego kwartału, wydzielonego wg. pkt. 4a, zabudowa musi mieć jednolity charakter pod względem kolorystyki i zastosowanych materiałów wykończenia zewnętrznego, oraz obowiązuje stosowanie dachów o zbliżonych pochyłościach i pokryciu.</p> <p>h) grupę drzew na terenie elementarnym MS(MNj)-4, oznaczoną jako drzewa cenne, należy bezwzględnie zachować;</p> <p>4. Zasady podziału nieruchomości:</p> <p>a) teren elementarny może być podzielony na odrębne kwartały zabudowy w sposób inny niż to pokazano na rysunku planu z zachowaniem warunku, że wielkość jednego kwartału nie może być mniejsza niż 0,8 ha;</p> <p>b) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - minimalna powierzchnia działki budowlanej 700 m²; minimalna szerokość frontu działki – 18 m;</p> <p>c) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - minimalna powierzchnia działki budowlanej 500 m²; minimalna szerokość frontu działki – 15 m;</p> <p>d) dla innych rodzajów zabudowy jednorodzinnej nie wymienionej w pkt. b i c, nie ustala się parametrów.</p> <p>e) minimalną szerokość dróg wewnętrznych obsługujących wydzielone działki zabudowy jednorodzinnej ustala się na:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8 m – do 5 działek; - 10 m – powyżej 5 działek.
MS(MNj)-5, MS(MNj)-6	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna średniej intensywności;</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; możliwe jest sytuowanie w obrębie jednego terenu elementarnego zabudowy wielo- i jednorodzinnej lub tylko jednorodzinnej zamiennie.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,60 liczona jako stosunek sumy powierzchni wszystkich mieszkań do powierzchni terenu elementarnego (powierzchnia użytkowa/powierzchnia terenu);</p> <p>b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30 % powierzchni terenu;</p> <p>c) wysokość zabudowy max. trzy kondygnacje nadziemne; dopuszcza się traktowanie pomieszczeń poddasza w czwartej kondygnacji jako II-ej kondygnacji mieszkania dwupoziomowego;</p> <p>d) w wypadku stosowania dachów stromych stosować kąt nachylenia połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; dopuszcza się stosowanie dachów o różnym pochyleniu połaci przy jednym kierunku spadku (mansardowe), w takim przypadku kalenica budynku nie może być wyżej niż przy budynku przykrytym dachem o jednakowym pochyleniu połaci o kącie pochylenia $30^{\circ} \div$</p>

	<p>45°;</p> <p>e) zakazuje się sytuowania budynków gospodarczych za wyjątkiem obiektów związanych z infrastrukturą techniczną;</p> <p>f) ogrodzenia nie wyższe niż 1,60 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, metal itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych;</p> <p>g) w obrębie jednego kwartału, wydzielonego wg. pkt. 4a, zabudowa musi mieć jednolity charakter pod względem kolorystyki i zastosowanych materiałów wykończenia zewnętrznego, oraz obowiązuje stosowanie dachów o zbliżonych pochyłościach i pokryciu.</p> <p>4. Zasady podziału nieruchomości:</p> <p>a) teren elementarny może być podzielony na odrębne kwartały zabudowy w sposób inny niż to pokazano na rysunku planu z zachowaniem warunku, że wielkość jednego kwartału nie może być mniejsza niż 0,8 ha;</p> <p>b) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - minimalna powierzchnia działki budowlanej 700 m²; minimalna szerokość frontu działki – 18 m;</p> <p>c) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - minimalna powierzchnia działki budowlanej 500 m²; minimalna szerokość frontu działki – 15 m;</p> <p>d) dla innych rodzajów zabudowy jednorodzinnej nie wymienionej w pkt. b i c, nie ustala się parametrów.</p> <p>e) minimalną szerokość dróg wewnętrznych obsługujących wydzielone działki zabudowy jednorodzinnej ustala się na:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8 m – do 5 działek; - 10 m – powyżej 5 działek.
U-1, U-5	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: usługi w tym zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; usługi handlowe, sportu i rekreacji, zdrowia, gastronomii itp.</p> <p>2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) uciążliwość projektowanych obiektów nie może wkraczać na sąsiednie tereny usługowe (U-2, U-3, U-4);</p> <p>b) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m² oraz funkcji mieszkaniowej;</p> <p>c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki.</p> <p>d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30 % powierzchni działki.</p> <p>e) wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 12,00 m nad średni poziom terenu na szerokości budynku</p> <p>3. zasady podziału nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000 m²; - minimalna szerokość frontu działki 30 m; - minimalna szerokość dróg wewnętrznych 8 m;
U-2, U-3	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: usługi podstawowe - handel, gastronomia, naprawa sprzętu domowego, administracja osiedla itp. funkcjonalnie związane z sąsiadującą zabudową mieszkaniową, dla obsługi projektowanego osiedla;</p> <p>2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) zakaz lokalizowania usług zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko</p> <p>b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki.</p>

	<p>c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30 %powierzchni działki. d) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 8.5 m nad średni poziom terenu na szerokości budynku;</p> <p>3. Zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki budowlanej 500 m².</p>
U-4	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: usługi podstawowe - handel, gastronomia, naprawa sprzętu domowego, administracja osiedla, usługi oświaty o charakterze niepublicznym itp. funkcjonalnie związane z sąsiadującą zabudową mieszkaniową, dla obsługi projektowanego osiedla;</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: mieszkanie właściciela bądź zarządcy.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) zakaz lokalizowania usług zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko</p> <p>b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki.</p> <p>c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30 %powierzchni działki.</p> <p>d) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 12 m nad średni poziom terenu na szerokości budynku;</p> <p>4. zasady podziału nieruchomości: - minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000 m².</p>
ZL-1, ZL-2, ZL-3, ZL-4	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń leśna - istniejący las do adaptacji.</p> <p>2. Użytkowanie zgodnie z przepisami o lasach.</p> <p>3. Zasady podziału nieruchomości: - możliwość podziału w sposób pozwalający na funkcjonalne łączenie z kwartałem zabudowy lub działką zabudowy jednorodzinnej;</p>
ZP-1, ZP-2, ZP-3, ZP-4, ZP-5	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe, place zabaw dzieci, obiekty i sieci infrastruktury technicznej, ciąg pieszo-rowerowy.</p> <p>3. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów wymienionych w pkt 2;</p> <p>b) należy zachować w maksymalnym stopniu istniejący drzewostan;</p> <p>4. Zasady podziału nieruchomości: - możliwość podziału w sposób pozwalający na funkcjonalne łączenie z kwartałem zabudowy, działką zabudowy jednorodzinnej lub usługowej;</p>
K-1	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – trasa przebiegu kolektora sanitarnego tłoczego</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) teren zagospodarować zielenią niską;</p> <p>b) obowiązuje zakaz zabudowy, sadzenia drzew i krzewów.</p>
K-2	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna - przepompownia ścieków.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) lokalizacja przepompowni może być zmieniona na etapie projektu budowlanego w ramach terenu ZP-4 lub MS(MNj)-7;</p> <p>b) należy zapewnić dojazd do przepompowni o szerokości min. 4 m;</p> <p>c) teren wokół przepompowni zagospodarować zielenią niską;</p> <p>d) działka musi być ogrodzona.</p>

KK-1	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie podstawowe: teren na poszerzenia drogi krajowej 2. Zasady zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> a) do czasu modernizacji drogi krajowej zachować istniejący las; b) w miejscach niezalesionych dopuszcza się lokalizację parkingów oraz urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi; ich usunięcie w wypadku budowy drogi następuje na warunkach zawartych w przepisach ustawy o drogach publicznych.
1KDZ	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej 3. Zasady zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> - grupę drzew, oznaczona jako drzewa cenne, należy zachować o ile nie będzie to kolidowało z rozwiązaniami drogowymi. - przewidzieć przejście ruchu z ulicy Grzybowej poprzez drogę serwisową; - parametry i klasyfikacja funkcjonalna zawarte są w § 9. Lit. c uchwały.
2KDL	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej 3. Zasady zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> - parametry i klasyfikacja funkcjonalna zawarte są w § 9. Lit. c uchwały.
3KDZ	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa. 2. Zasady zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> - droga serwisowa stanowiąca połączenie ulicy Grzybowej z drogą krajową poprzez drogę KDZ-1 - parametry i klasyfikacja funkcjonalna zawarte są w § 9. Lit. c uchwały.
4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej 3. Zasady zagospodarowania terenu: - parametry i klasyfikacja funkcjonalna zawarte są w § 9. lit. c uchwały.

ROZDZIAŁ IV Przepisy końcowe

§ 12. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w następujących wysokościach:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
MS(MNj)-1, MS(MNj)-2, MS(MNj)-3, MS(MNj)-4, MS(MNj)-5, MS(MNj)-6, MS(MNj)-7, U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW	30 %
ZP-1, ZP-2, ZP-3, ZP-4, ZP-5	20%
1KDZ, 2KDL, 3KDZ, 8KDW, 9 KDW, ZL-1, ZL-2, ZL-3, ZL-4, K-1, K-2, KK-1	Nie ma zastosowania

§ 13. W granicach opracowania planu inwestycjami celu publicznego w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są drogi gminne.

§ 14. W granicach planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, nie przewiduje się.

§ 15. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

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

Przewodniczący Rady Gminy