

UCHWAŁA NR XXXIX/263/06

Rady Gminy Dywity

z dnia 29 września 2006 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Myki

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 miejscowości Myki, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren położony w obrębie geodezyjnym Myki od drogi gminnej w kierunku południowym do rzeki Wadąg w granicach zgodnych z Uchwałą Intencyjną Rady Gminy Dywity Nr XXI/120/04 z dnia 04 listopada 2004 roku 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 MN;
- 2) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej), oznaczone na rysunku planu symbolem ML;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 5) tereny usług turystycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UT;
- 6) tereny sportowe, oznaczone na rysunku planu symbolem US;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 8) tereny zieleni chronionej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;
- 9) teren rodzinnych ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZD;
- 10) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 11) tereny oraz zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek;
- 13) 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) nieprzekraczalna linia zabudowy; w miejscach gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy odległości od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
 - 3) obowiązujący kierunek kalenicy;
 - 4) strefa oddziaływania pola elektromagnetycznego;
 - 5) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego;
 - 6) granica terenu objętego planem;
2. Linie rozgraniczające oznaczone na rysunku planu jako orientacyjne rozgraniczają teren dróg wewnętrznych od terenu dróg dojazdowych, są więc liniami o znaczeniu tylko formalnym.
3. Linie wewnętrznego podziału, oznaczone na rysunku planu, wskazują możliwość oraz zasadę cech geometrycznych podziału na działki;
4. Postulowana lokalizacja budynku na działce wskazuje optymalne usytuowanie i nie jest obowiązująca.
5. Linie wyznaczającą odległość 100 m od brzegu rzeki Wadąg wrysowano informacyjnie.
6. Oznaczenia liniowe urządzeń sieciowych określają zasadę i orientacyjny przebieg (ideogram), który może być zmieniany na etapie projektu budowlanego.

§ 4. Ilekroć 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 definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) prostych, złożonych bądź skomplikowanych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy /granicy zabudowy/ – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki, bez konieczności zabudowy całego terenu; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: obrys budynku nie może przekroczyć tej linii; okapy, gzymsy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 0,8 m; balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej jak 1,3 m;
- 6) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem;
- 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, nadbudową, odbudową budynku oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że nowa funkcja jest zgodna z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, a sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki zgodny jest z ustaleniami dla poszczególnych terenów, zawartych w rozdziale III uchwały.

ROZDZIAŁ II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

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

- 1) na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony bądź rewitalizacji;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

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

- 1) poziom hałasu w środowisku należy przyjąć dla całego terenu objętego planem jak dla zabudowy mieszkaniowej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 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) nakazuje się na terenie własnej działki magazynowanie odpadów komunalnych poddawanych okresowemu wywozowi w ramach systemu gminnego;
- 5) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących, wartościowych zadrzewień;
- 6) cały teren objęty planem znajduje się w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny ustanowionego Rozporządzeniem Nr 21 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003 roku; obowiązują przepisy o ochronie przyrody i stosowne rozporządzenia;
- 7) zakaz lokalizowania nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem zadań realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa, w przypadkach zagrożenia bezpieczeństwa państwa oraz inwestycji realizujących cele publiczne;

§ 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) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi na obszarze opracowania nie występują; rzeka Wadąg poniżej terenu opracowania przegrodzona jest zaporą elektrowni Wadąg; maksymalna rzędna piętrzenia wynosi 105.9 m npm, a cofka zbiornika przy tej rzędnej sięga do ujścia rzeki z jeziora;
- 3) na obszarze objętym planem występują obszary, które mogą być objęte procesami osuwiskowymi - są to skarpy nadrzeczne i pas terenu do nich przyległy; tereny te przeznacza się pod zieleń chronioną (symbol na rysunku planu ZN-1, ZN-2, w części ZN-3.

§ 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) nowe, samodzielne działki budowlane mogą stanowić tylko te części terenu, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikających z niniejszego planu i przepisów odrębnych;
- 2) ustala się następujące parametry działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej:
 - minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
 - minimalna szerokość frontu działki – 20 m; ustalenie to nie dotyczy działek sytuowanych na zakończeniu sięgacza;
- 3) Parametry działek zabudowy usługowej wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, zawartych w rozdziale III uchwały.

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

- 1) w rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:
 - a) obsługa komunikacyjna działek bezpośrednio z istniejących dróg gminnych oraz poprzez drogi wewnętrzne;
 - b) przebieg pasów drogowych jak na rysunku planu;
 - c) klasyfikacja i parametry dróg:

Symbol na rysunku planu	Klasyfikacja funkcjonalna	Klasyfikacja techniczna	min. szerokość w liniach rozgraniczających
1KDD	droga gminna	dojazdowa	20 m

2 KDD	droga gminna	dojazdowa	12 m
3KDW, 4KDW, 5KDW	droga wewnętrzna	-	10 m
6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW,	droga wewnętrzna	-	5 m
10KDW	droga gminna wewnętrzna	-	5 m

d) zabezpieczenie potrzeb parkingowych dla obiektów nowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję;

e) ilość miejsc parkingowych programować wg poniższych wskaźników:

-dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 dom;

-dla usług turystycznych, przewidujących wynajem pomieszczeń noclegowych, należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca noclegowe;

-dla funkcji usługowych, poza wymienionymi wyżej, należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej lub 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników, w zależności od specyfiki usług;

2) w rozwiązaniach infrastruktury ustala się jako obowiązujące:

a) odprowadzanie ścieków do istniejącej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; parametry sieci i urządzeń projektować z uwzględnieniem osiedla projektowanego na północ od terenu opracowania;

b) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu;

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;

e) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zieleń oraz w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

f) w liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować teren na przeprowadzenie kabli telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych wraz z lokalizacją złączy kablowo - pomiarowych;

g) wody deszczowe z dróg, parkingów i placów utwardzonych nakazuje się odprowadzić poprzez sieć kanalizacji deszczowej i oczyszczalnię ścieków deszczowych do rzeki Wadąg;

h) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci;

i) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, urzędzania stanowisk pracy i składowania materiałów budowlanych w strefie oddziaływania linii 110 kV o szerokości 15 m po obu stronach licząc od skrajnego przewodu; oraz w odległości mniejszej niż 7,50 m od skrajnego przewodu linii 15 kV;

j) prace budowlano - montażowe w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych muszą być wykonywane zgodnie z przepisami szczegółowymi w sprawie bezpieczeństwa pracy przy wykonywaniu robót budowlano – montażowych i rozbiórkowych z jednoczesnym uwzględnieniem, iż w przypadku zaistnienia potrzeby prowadzenia prac w odległości mniejszej niż dopuszczają to przepisy szczegółowe, linia będzie musiała być wyłączona na warunkach określonych przez dysponenta sieci;

k) w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem, przebudowa linii elektroenergetycznej nn może być dokonana w porozumieniu i na warunkach dysponenta sieci;

l) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, zgodnie z §6 pkt 3;

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

n) uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania - do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem teren należy użytkować wyłącznie w sposób tymczasowy.

ROZDZIAŁ III

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 12. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

symbol terenu elementarnego	przeznaczenie
MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9	Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
ML-1	Przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej.
RM –1, RM-2	Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
U-1	Przeznaczenie podstawowe: usługi zdrowia. Przeznaczenie dopuszczalne: mieszkania personelu.
U-2	Przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne – świetlica wiejska.
U-3	Przeznaczenie podstawowe: usługi hotelarskie Przeznaczenie dopuszczalne: mieszkanie właściciela bądź zarządcy, handel.
UT-1	Przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, obsługa szlaku wodnego z wykluczeniem funkcji noclegowych.
US –1	Przeznaczenie podstawowe: usługi sportowe.
ZP-1	Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona. Przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe. Obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
ZD-1	Przeznaczenie podstawowe: rodzinne ogrody działkowe.
ZN-1, ZN-2, ZN-3	Przeznaczenie podstawowe: zieleń chroniona.
K-1	Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna, istniejąca przepompownia ścieków.
1KDD, 2KDD	Przeznaczenie podstawowe: drogi gminne.
3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW,	Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
KK-1	Przeznaczenie podstawowe: teren na poszerzenie drogi gminnej.

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

Symbol terenu elementarnego	ustalenia
MN-1	<ol style="list-style-type: none"> 1. Adaptuje się istniejące budynki. Dopuszczalny zakres zmian zgodnie z § 4 pkt. 7 uchwały. 2. Na jednej działce należy lokalizować tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący. 3. Zakaz sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych; budynki gospodarcze muszą stanowić jeden kompleks z bryłą budynku mieszkalnego. 4. W obrębie jednej działki kubatura budynków gospodarczych nie może przekraczać 30% kubatury budynku o funkcji podstawowej. 5. W elewacjach należy stosować materiały tradycyjne – cegła, kamień, tynki, drewno. 6. Wysokość zabudowy max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym; wysokość kalenicy 8,50 m nad średni poziom terenu na szerokości budynku 7. Dachy strome o kącie nachylenia połaci $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym; dla budynków o funkcji podstawowej obowiązuje stosowanie kierunku kalenicy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; w przypadku dachu wielopołaciowego tak

	<p>określony kierunek kalenicy obowiązuje dla dominującej w bryle części budynku; budynki należy sytuować dłuższą elewacją równoległą do drogi.</p> <ol style="list-style-type: none"> 8. Poziom posadowienia najniższej kondygnacji użytkowej (parteru) nie wyżej niż 60 cm nad średni poziom terenu na szerokości budynku. 9. Dla zadaszenia elementów małej architektury stosować dachy, daszki o kącie nachylenia 30° - 45°. 10. Ogrodzenia działek od strony dróg nie wyższe niż 1,50 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych. 11. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki. 12. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 50 %powierzchni działki. 13. Warunki posadowienia budynków ustalić, biorąc pod uwagę, że występują tu tereny o prostych warunkach gruntowych w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.
MN-2, MN-3	<ol style="list-style-type: none"> 1. Na jednej działce należy lokalizować tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący. 2. Zakaz sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych; budynki gospodarcze muszą stanowić jeden kompleks z bryłą budynku mieszkalnego. 3. W obrębie jednej działki kubatura budynków gospodarczych nie może przekraczać 30% kubatury budynku o funkcji podstawowej. 4. W elewacjach należy stosować materiały tradycyjne – cegła, kamień, tynki, drewno. 5. Wysokość zabudowy max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym; wysokość kalenicy 8,50 m nad średni poziom terenu na szerokości budynku. 6. Dachy strome o kącie nachylenia połąci 35° ÷ 45° i pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym; dla budynków o funkcji podstawowej obowiązuje stosowanie kierunku kalenicy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; w przypadku dachu wielopołaciowego tak określony kierunek kalenicy obowiązuje dla dominującej w bryle części budynku; budynki należy sytuować dłuższą elewacją równoległą do dróg gminnych: 1KDD i drogi przylegającej do północnej granicy opracowania. 7. Poziom posadowienia najniższej kondygnacji użytkowej (parteru) nie wyżej niż 60 cm nad średni poziom terenu na szerokości budynku. 8. Dla zadaszenia elementów małej architektury stosować dachy, daszki o kącie nachylenia 30° – 45°. 9. Ogrodzenia działek od strony dróg nie wyższe niż 1,50 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych. 10. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki. 11. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60 %powierzchni działki. 12. Warunki posadowienia budynków ustalić, biorąc pod uwagę, że występują tu tereny o prostych warunkach gruntowych w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.
MN-4	<ol style="list-style-type: none"> 1. Na jednej działce należy lokalizować tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący. 2. Zakaz sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych; budynki gospodarcze muszą stanowić jeden kompleks z bryłą budynku mieszkalnego. 3. W obrębie jednej działki kubatura budynków gospodarczych nie może przekraczać 30% kubatury budynku o funkcji podstawowej. 4. W elewacjach należy stosować materiały tradycyjne – cegła, kamień, tynki, drewno. 5. Wysokość zabudowy max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym; wysokość kalenicy 8,50 m nad średni poziom terenu na szerokości budynku

	<ol style="list-style-type: none"> 6. Dachy strome o kącie nachylenia połaci $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym; 7. Poziom posadowienia najniższej kondygnacji użytkowej (parteru) nie wyżej niż 60 cm nad średni poziom terenu na szerokości budynku. 8. Dla zadaszenia elementów małej architektury stosować dachy, daszki o kącie nachylenia $30^{\circ} - 45^{\circ}$. 9. Ogrodzenia działek od strony dróg nie wyższe niż 1,50 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych. 10. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki. 11. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60 %powierzchni działki. 12. Warunki posadowienia budynków ustalić, biorąc pod uwagę, że występują tu tereny o prostych warunkach gruntowych w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.
MN-5, MN-7	<ol style="list-style-type: none"> 1. Na jednej działce należy lokalizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący. 2. Zakaz sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych; budynki gospodarcze muszą stanowić jeden kompleks z bryłą budynku mieszkalnego. 3. W obrębie jednej działki kubatura budynków gospodarczych nie może przekraczać 30% kubatury budynku o funkcji podstawowej. 4. W elewacjach należy stosować materiały tradycyjne – cegła, kamień, tynki, drewno. 5. Wysokość zabudowy max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym; wysokość kalenicy 8,50 m nad średni poziom terenu na szerokości budynku 6. Dachy strome o kącie nachylenia połaci $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym; dla budynków o funkcji podstawowej obowiązuje stosowanie kierunku kalenicy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; w przypadku dachu wielopołaciowego tak określony kierunek kalenicy obowiązuje dla dominującej w bryle części budynku; budynki należy sytuować dłuższą elewacją równoległą do drogi gminnej 1KDD. 7. Poziom posadowienia najniższej kondygnacji użytkowej (parteru) nie wyżej niż 60 cm nad średni poziom terenu na szerokości budynku. 8. Dla zadaszenia elementów małej architektury stosować dachy, daszki o kącie nachylenia $30^{\circ} - 45^{\circ}$. 9. Części poszczególnych działek położone są w odległości mniejszej niż 100 m od brzegu rzeki Wadąg, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. W tej części działki obowiązuje zakaz zabudowy. 10. Ogrodzenia działek od strony dróg nie wyższe niż 1,50 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych. 11. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki. 12. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60 %powierzchni działki. 13. Warunki posadowienia budynków ustalić, biorąc pod uwagę, że występują tu tereny o prostych warunkach gruntowych w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.
MN-6	<ol style="list-style-type: none"> 1. Adaptuje się istniejące budynki. Dopuszczalny zakres zmian zgodnie z § 4 pkt. 7 uchwały. 2. Na jednej działce należy lokalizować tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący. 3. Zakaz sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych; budynki gospodarcze muszą stanowić jeden kompleks z bryłą budynku mieszkalnego.

	<ol style="list-style-type: none"> 4. W obrębie jednej działki kubatura budynków gospodarczych nie może przekraczać 30% kubatury budynku o funkcji podstawowej. 5. W elewacjach należy stosować materiały tradycyjne – cegła, kamień, tynki, drewno. 6. Wysokość zabudowy max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym; wysokość kalenicy 8,50 m nad średni poziom terenu na szerokości budynku 7. Dachy strome o kącie nachylenia połaci $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym; 8. Dla zadaszenia elementów małej architektury stosować dachy, daszki o kącie nachylenia $30^{\circ} - 45^{\circ}$. 9. Ogrodzenia działek od strony dróg nie wyższe niż 1,50 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych. 10. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki. 11. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 50 %powierzchni działki. 12. Warunki posadowienia budynków ustalić, biorąc pod uwagę, że występują tu tereny o prostych warunkach gruntowych w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.
MN-8, MN-9	<ol style="list-style-type: none"> 1. Adaptuje się istniejącą zabudowę i użytkowanie terenu; dopuszczalny zakres zmian zgodnie z § 4 pkt 7 uchwały. 2. Na jednej działce należy lokalizować tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący. 3. W elewacjach należy stosować materiały tradycyjne – cegła, kamień, tynki, drewno. 4. Wysokość zabudowy max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym; 5. Dachy strome o kącie nachylenia połaci $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym; 6. Ogrodzenia działek od strony dróg nie wyższe niż 1,50 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych. 7. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki. 8. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 40 %powierzchni działki. 9. Warunki posadowienia budynków ustalić, biorąc pod uwagę, że występują tu tereny o prostych i złożonych warunkach gruntowych w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.
ML-1	<ol style="list-style-type: none"> 1. Adaptuje się istniejące budynki. Dopuszczalny zakres zmian zgodnie z § 4 pkt. 7 uchwały. 2. Na jednej działce należy lokalizować tylko jeden budynek rekreacji indywidualnej wolnostojący. 3. Zakaz sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych; funkcje gospodarcze należy realizować jako wbudowane w bryłę budynku rekreacji indywidualnej. 4. Funkcje gospodarcze nie mogą przekraczać 30% kubatury budynku o funkcji podstawowej. 5. W elewacjach należy stosować materiały tradycyjne – cegła, kamień, tynki, drewno. 6. Wysokość zabudowy max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym; wysokość kalenicy 8,50 m nad średni poziom terenu na szerokości budynku. 7. Dachy strome, o kącie nachylenia połaci $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym; 8. Dla zadaszenia elementów małej architektury stosować dachy, daszki o kącie nachylenia 30°

	<p>- 45°.</p> <p>9. Ogrodzenia działek nie wyższe niż 1,50 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych.</p> <p>10. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki.</p> <p>11. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 50 %powierzchni działki.</p> <p>12. Zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej rzeki, a także zakazywania lub uniemożliwiania przejścia przez ten teren.</p> <p>13. Warunki posadowienia budynków ustalić, biorąc pod uwagę, że występują tu tereny o skomplikowanych warunkach gruntowych w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.</p>
RM-1	<p>1. Adaptuje się istniejącą zabudowę i użytkowanie terenu; dopuszczalny zakres zmian zgodnie z § 4 pkt 7 uchwały.</p> <p>2. W elewacjach należy stosować materiały tradycyjne – cegła, kamień, tynki, drewno.</p> <p>3. Wysokość zabudowy max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;</p> <p>4. Dachy strome o kącie nachylenia połaci 35° ÷ 45° i pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym;</p> <p>5. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki.</p> <p>6. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 40 %powierzchni działki.</p> <p>7. Warunki posadowienia budynków ustalić, biorąc pod uwagę, że występują tu tereny o złożonych warunkach gruntowych w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.</p>
RM-2	<p>1. Adaptuje się istniejącą zabudowę i użytkowanie terenu; dopuszczalny zakres zmian zgodnie z § 4 pkt 7 uchwały.</p> <p>2. W elewacjach należy stosować materiały tradycyjne – cegła, kamień, tynki, drewno.</p> <p>3. Wysokość zabudowy max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;</p> <p>4. Dachy strome o kącie nachylenia połaci 35° ÷ 45° i pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym;</p> <p>5. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki.</p> <p>6. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 40 %powierzchni działki.</p> <p>7. Warunki posadowienia budynków ustalić, biorąc pod uwagę, że występują tu tereny o prostych i skomplikowanych warunkach gruntowych w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.</p>
U-1	<p>1. Budynki należy lokalizować w granicach terenu wyznaczonego nieprzekraczalną linią zabudowy, za wyjątkiem budynku portierni, który może być zlokalizowany w linii zabudowy budynków na sąsiednich działkach (na terenie oznaczonym symbolem MN-1).</p> <p>2. W elewacjach należy stosować materiały tradycyjne – cegła, kamień, tynki, drewno.</p> <p>3. Wysokość zabudowy max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;</p> <p>4. Dachy strome o kącie nachylenia połaci 35° ÷ 45° i pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym;</p> <p>5. Minimalna powierzchnia działki usługowej – 3000 m².</p> <p>6. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki.</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 7. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30 %powierzchni działki. 8. Warunki posadowienia budynków ustalić, biorąc pod uwagę, że występują tu tereny o prostych warunkach gruntowych w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.
U-2	<ol style="list-style-type: none"> 1. Adaptuje się istniejącą zabudowę; dopuszczalny zakres zmian zgodnie z § 4 pkt 7 uchwały. 2. W elewacjach należy stosować materiały tradycyjne – cegła, kamień, tynki, drewno. 3. Wysokość zabudowy max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym; 4. Dachy strome o kącie nachylenia połaci $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym; 5. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki. 6. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 40 %powierzchni działki. 7. Warunki posadowienia budynków ustalić, biorąc pod uwagę, że występują tu tereny o prostych warunkach gruntowych w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.
U-3	<ol style="list-style-type: none"> 1. Adaptuje się istniejący budynek gospodarczy na funkcje zgodne z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu; dopuszczalny zakres zmian zgodnie z § 4 pkt 7 uchwały;. 2. Zakaz sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych; funkcje gospodarcze należy realizować jako wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej lub dopuszczalnej. 3. W elewacjach należy stosować materiały tradycyjne – cegła, kamień, tynki, drewno. 4. Wysokość zabudowy max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym; wysokość kalenicy 8,50 m nad średni poziom terenu na szerokości budynku. 5. Dachy strome, o kącie nachylenia połaci $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym; 6. Dla zadaszenia elementów małej architektury stosować dachy, daszki o kącie nachylenia $30^{\circ} - 45^{\circ}$. 7. Ogrodzenia działek od strony drogi gminnej nie wyższe niż 1,50 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych. 8. Minimalna powierzchnia działki usługowej –2500 m². 9. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki. 10. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 50 %powierzchni działki. 11. Warunki posadowienia budynków ustalić, biorąc pod uwagę, że występują tu tereny o złożonych warunkach gruntowych w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.
UT-1	<ol style="list-style-type: none"> 1. W elewacjach należy stosować materiały tradycyjne – cegła, kamień, tynki, drewno. 2. Wysokość zabudowy max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym; wysokość kalenicy 8,50 m nad średni poziom terenu na szerokości budynku 3. Dachy strome o kącie nachylenia połaci $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym; 4. Poziom posadowienia najniższej kondygnacji użytkowej (parteru) nie wyżej niż 60 cm nad średni poziom terenu na szerokości budynku. 5. Dla zadaszenia elementów małej architektury stosować dachy, daszki o kącie nachylenia $30^{\circ} - 45^{\circ}$.

	<p>6. Ogrodzenia działek nie wyższe niż 1,50 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych.</p> <p>7. Zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej rzeki, a także zakazywania lub uniemożliwiania przejścia przez ten teren.</p> <p>8. Warunki posadowienia budynków ustalić, biorąc pod uwagę, że występują tu tereny o złożonych i skomplikowanych warunkach gruntowych w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.</p>
US-1	<p>1. W ramach przeznaczenia podstawowego możliwa jest lokalizacja boisk sportowych oraz obiektu kubaturowego dla ich obsługi.</p> <p>2. W elewacjach należy stosować materiały tradycyjne – cegła, kamień, tynki, drewno.</p> <p>3. Wysokość zabudowy max. jedna kondygnacja nadziemna.</p> <p>4. Dachy strome, o kącie nachylenia połaci $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym;</p> <p>5. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 m².</p> <p>6. Warunki posadowienia budynku ustalić, biorąc pod uwagę, że występują tu tereny o prostych i złożonych warunkach gruntowych w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.</p>
ZP-1	<p>1. Obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenowych urządzeń sportowych.</p> <p>2. Dla zadaszenia elementów małej architektury stosować dachy, daszki o kącie nachylenia $30^{\circ} - 45^{\circ}$; obiekty małej architektury wykonywać z materiałów tradycyjnych – z cegły, kamienia, drewna;</p>
ZN-1, ZN-2, ZN-3	<p>1. Obowiązuje zakaz zabudowy.</p> <p>2. Zachować istniejącą zieleń w stanie naturalnym</p> <p>3. Zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej rzeki, a także zakazywania lub uniemożliwiania przejścia przez ten teren.</p>
ZD-1	<p>1. Adaptuje się istniejące ogrody działkowe.</p> <p>4. Użytkowanie zgodnie z przepisami o rodzinnych ogrodach działkowych.</p>
ZL-1	<p>2. Adaptuje się istniejący las.</p> <p>3. Użytkowanie zgodnie z przepisami o lasach.</p>

ROZDZIAŁ IV Przepisy końcowe

§ 14. 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
MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-9, ML-1, UT-1, U-1, U-3, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW	30%
U-2, MN-8, RM-1, RM-2, US-1, K-1, ZL-1, MN-9, ZD-1, ZN-1, ZN-2, ZN-3, 10KDW, KK-1	Nie ma zastosowania
ZP-1	10%

§ 15. 1. W granicach opracowania planu inwestycjami celu publicznego w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są:

- 1) drogi gminne klasy dojazdowej;
- 2) obiekty oraz sieci kanalizacji sanitarnej;

3) sieć wodociągowa;

4) usługi publiczne.

2. Udział gminy Dywity w realizacji w/w urządzeń będzie określony właściwymi uchwałami Rady Gminy w trybie przepisów o finansach publicznych.

§ 16. W granicach planu inwestycją z zakresu infrastruktury technicznej, należąca do zadań własnych gminy, jest odcinek sieci kanalizacji sanitarnej w drodze gminnej 1KDD do przepompowni.

§ 17. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

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

Przewodniczący Rady Gminy