

UCHWAŁA NR

RADY GMINY DYWITY

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

na obszar działek położonych w Kieźlinach przy ulicy E. Stein, gmina Dywity.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) Rada Gminy Dywity po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity, uchwala co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszar działek położonych w Kieźlinach przy ulicy E. Stein, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z Uchwałą Nr XLII/340/18 Rady Gminy Dywity z dnia 29 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszar działek położonych w Kieźlinach przy ulicy E. Stein oraz Uchwałą Nr XLVIII/383/18 Rady Gminy Dywity z dnia 30 października 2018 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszar działek położonych w Kieźlinach przy ulicy E. Stein.

3. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 21,66 ha.

4. 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) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne w formie elektronicznej tworzone dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:

- 1) przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 3) przeznaczenie terenu pod wody powierzchniowe, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 4) przeznaczenie terenów pod zieleni urządzoną, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;

- 5) przeznaczenie terenów pod drogę publiczną, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 6) przeznaczenie terenów pod drogę wewnętrzną, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 9) zasady kształtowania krajobrazu;
- 10) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 11) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 12) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 13) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 14) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 15) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 16) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 17) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 18) inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym;
- 19) stawki procentowe służące naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) przeznaczenia terenów elementarnych oznaczone symbolem;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 5) granica opracowania planu.
2. Następujące oznaczenia obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) granica terenów w obszarze aglomeracji Olsztyn;
 - 2) zasięg terenów w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 205 Subzbiornik „Warmia”;
 - 3) zasięg terenów w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn”.
3. Następujące oznaczenia stanowią informacje planu:
- 1) tereny w większości na zboczach o nachyleniu powyżej 10 stopni;
 - 2) tereny o złożonych warunkach gruntowo – wodnych do lokalizacji zabudowy;
 - 3) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna Sn;
 - 4) istniejący gazociąg średniego ciśnienia.

§ 4. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale.

1. Teren elementarny - należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem.
2. Przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które spełnia funkcję nadrzędną i powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.
3. Przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe; przeznaczenie uzupełniające winno występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym.
4. Główna połącz dachowa - należy przez to rozumieć połącz dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połącz dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów.
5. Dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połącz do 12⁰.
6. Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której żaden element budynku nie może przekroczyć. Linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
7. Wysokość zabudowy - w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość do najwyższej położonej konstrukcji przekrycia budynku, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu budowlanego.
8. Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 niniejszej uchwały.

§ 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

1. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Teren opracowania planu w części położony jest w granicach aglomeracji Olsztyn. W granicach aglomeracji Olsztyn odprowadzenie ścieków odbywać będzie się do układu kanalizacji sanitarnej (kierującej ścieki na istniejącą oczyszczalnię).

Poza wyznaczonym obszarem aglomeracji Olsztyn odprowadzenie ścieków odbywać będzie się do projektowanego układu kanalizacji sanitarnej (kierującej ścieki na istniejącą oczyszczalnię) a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków należy realizować poprzez indywidualne rozwiązania i technologie dopuszczone przepisami odrębnymi.

3. Zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Działki budowlane, które posiadają możliwość przyłączenia do publicznej kanalizacji deszczowej należy przyłączyć do sieci. W innym przypadku w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem MN, U ustala się odprowadzanie wód opadowych z dachów oraz z terenów uszczelnionych bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi w tym do dolów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych – tereny WS.

Na pozostałych terenach elementarnych wody opadowe docelowo po oczyszczeniu należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Na obszarze planu zlokalizowane są linie napowietrzne 15,0 kV. Dopuszcza się przebudowę istniejących linii napowietrznych w tym ich skablowanie. Dla elektroenergetycznych linii napowietrznych 15 kV obowiązuje obszar ograniczonego zagospodarowania (strefa ochrony funkcyjnej). Strefa ochrony funkcyjnej od linii energetycznej nie obowiązuje w przypadku skablowania sieci. Nowe sieci

elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi.
8. Zaopatrzenie w gaz należy realizować z indywidualnych źródeł lub sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla sieci gazowych obowiązują strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają drogi publiczne (ul. E. Stein, ul. B. Leśmiana, ul. Jagalla) znajdujące się poza granicami opracowania planu.
2. Bezpośrednie powiązania komunikacyjne poszczególnych terenów elementarnych z układem zewnętrznym realizowane będą za pomocą zjazdów z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW lub z dróg publicznych oznaczonych symbolem KDD lub z ul. E. Stein przyległej do granic opracowania planu.
3. Zasady obsługi parkingowej obszaru planu w tym minimalna liczba stanowisk postojowych dla nowej zabudowy:
 - 1) dla budownictwa mieszkalnego jednorodzinnego należy zapewnić min. 2 stanowiska postojowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny, przy czym miejsce na podjeździe i w garażu należy traktować jako miejsce postojowe;
 - 2) dla budownictwa usługowego należy zapewnić min.: 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług jednak nie więcej niż 10 miejsc postojowych;
 - 3) na działce budowlanej w granicach terenu 1.U ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie: min. 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-10;
 - 4) w granicach planu ilości miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Ogrodzenia od strony drogi nie mogą przekraczać wysokości 1,6 m od poziomu terenu. Od strony drogi dopuszcza się wykonanie ogrodzeń jako drewniane, murowane, kamienne lub metalowe z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów. Wprowadza się zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz pełnych murowanych na całej długości.
2. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości.
 - 1) Podział działek może następować w oparciu o następujące parametry działek:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN nie może być mniejsza niż 1400 m²;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 11.MN, 12.MN, nie może być mniejsza niż 3000 m²;

- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.U nie może być mniejsza niż 1500 m²;
- na pozostałych terenach objętych planem, dla których nie wyznaczono dodatkowych paramentów podziału nieruchomości, należy stosować przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3. Ustalenia dotyczące urządzeń reklamowych.

- 1) w granicach planu nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolnostojących;
- 2) dopuszcza się sytuowanie reklam i szyldów na budynkach, jeśli powierzchnia jednej reklamy lub szyldu nie przekracza 2,0 m² jednak nie więcej niż jedna reklama lub szyld na budynku;
- 3) zakaz rozmieszczania nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym;
- 4) zakaz umieszczania reklam w tym banerów na ogrodzeniach.

4. Kształtowanie przestrzeni należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego zagospodarowania.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się jako obowiązujące.

1. Teren objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 205 Subzbiornik „Warmia” oraz w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn” - ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi za wyjątkiem inwestycji przewidzianych ustaleniami niniejszego planu, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko.
3. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1.ZP, 2.ZP należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.
4. Lokalizację nowej zabudowy należy dostosować do istniejącego ukształtowania terenu t.j. nie dopuszcza się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu w tym wykonywania na granicy nieruchomości skarp oraz murów oporowych celem wyrównania działki.
5. Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się realizację mikro instalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych o mocy do 50kW, w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych. Zakaz realizacji turbin i elektrowni wiatrowych.
6. Na terenie objętym opracowaniem planu nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.
7. Na terenie objętym opracowaniem planu nie przewiduje się obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

Na terenie objętym opracowaniem miejscowego planu nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

1. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.
2. Przy tworzeniu działek w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości obowiązuje uwzględnianie ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających tereny elementarne.
3. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: min. 1400 m²;
 - b) minimalny front działki: min. 25 m;
 - c) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 85 - 95 stopni.

§ 11. W granicach planu nie występują:

1. tereny górnicze;
2. tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
3. obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
4. nie przewiduje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
5. na dzień uchwalenia planu nie sporządzono audytu krajobrazowego, w związku z tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa krajobrazów priorytetowych nie określono.

§ 12. Obszary przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną stanowią tereny oznaczone symbolem: 1.KDD, 2.KDD stanowiące realizację inwestycji celu publicznego.
2. Dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i pieszych, obiektów systemu komunikacji i reklamy miejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Kształtowanie przestrzeni należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym.

§ 13. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

1. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1.KDD, 2.KDD stanowią ustalone w planie lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o których mowa przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. W sąsiedztwie istniejącej podziemnej infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.
2. Wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej Sn przyjmuje się ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

3. Wzdłuż gazociągu przyjmuje się ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 15. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

1. Na terenach oznaczonych w planie symbolem MN nie dopuszcza się realizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
2. W granicach planu nie przewiduje się tymczasowego użytkowania terenów.
3. Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia w ha)	Ustalenia
1.MN (pow.1,19 ha); 2.MN (pow.2,21 ha); 3.MN (pow. 5,3 ha); 4.MN (pow. 2,38 ha); 5.MN (pow. 0,9ha); 6.MN (pow. 2,62ha); 7.MN (pow. 0,05ha); 8.MN (pow. 0,75 ha); 9.MN (pow. 0,31ha); 10.MN (pow. 0,49 ha).	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. 2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych, budynków garażowych, realizację zieleni urządzonej, dojazdów i dojazdów, niezbędnej infrastruktury technicznej oraz budowę obiektów małej architektury; b) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego; c) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej w zabudowie szeregowej; d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; e) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,2; - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,05, maks. 0,4; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 65 % powierzchni działki budowlanej; f) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych (KDW) lub dróg publicznych (KDD) z uwzględnieniem ustaleń § 6, ust. 2 niniejszej uchwały; g) wszystkie miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach własności nieruchomości wg zasad określonych w § 6, ust. 3 niniejszej uchwały. 3. Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35 ⁰ –45 ⁰ ; możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn, naczółków; b) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze

	<p>użytkowe;</p> <p>c) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m;</p> <p>d) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>e) kolorystyka i materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pastelii, cegła licowa, kamień, drewno, szkło;</p> <p>f) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę.</p> <p>4. Zasady kształtowania pozostałej zabudowy:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30°–45°;</p> <p>b) liczba kondygnacji: maks. 1 kondygnacja nadziemna;</p> <p>c) wysokość zabudowy: maks. 4,5 m;</p> <p>d) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>e) kolorystyka i materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pastelii, cegła licowa, kamień, drewno, szkło;</p> <p>f) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę.</p>
<p>11.MN (pow.0,62 ha);</p> <p>12.MN (pow.0,96 ha).</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.</p> <p>2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych, budynków garażowych, realizację zieleni urządzonej, dojazdów i dojazdów, niezbędnej infrastruktury technicznej oraz budowę obiektów małej architektury;</p> <p>b) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;</p> <p>c) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej w zabudowie szeregowej;</p> <p>d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>e) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,1; - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,03, maks. 0,15; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 85 % powierzchni działki budowlanej; <p>f) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych (KDW) lub dróg publicznych (KDD) z uwzględnieniem ustaleń § 6, ust. 2 niniejszej uchwały;</p> <p>g) wszystkie miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach własności nieruchomości wg zasad określonych w § 6, ust. 3 niniejszej uchwały.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35°–45°; możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn, naczółków;</p> <p>b) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m;</p> <p>d) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorze ceglastej czerwieni;</p>

	<p>e) kolorystyka i materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, kamień, drewno, szkło;</p> <p>f) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę.</p> <p>4. Zasady kształtowania pozostałej zabudowy:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30° - 45°;</p> <p>b) liczba kondygnacji: maks. 1 kondygnacja nadziemna;</p> <p>c) wysokość zabudowy: maks. 4,5 m;</p> <p>d) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>e) kolorystyka i materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, kamień, drewno, szkło;</p> <p>f) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę.</p>
<p>1.U (pow.0,17ha).</p>	<p>Tereny zabudowy usługowej.</p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa.</p> <p>2. Wykluczenia: warsztaty samochodowe, lakiernie, złomowanie pojazdów, skup złomu.</p> <p>3. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację zabudowy usługowej, niezbędnych dojazdów i infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;</p> <p>b) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>c) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,30; - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,1, maks. 0,6; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 20 % powierzchni działki budowlanej; <p>d) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych (KDW);</p> <p>e) wszystkie miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach własności nieruchomości wg zasad określonych w § 6, ust. 3 niniejszej uchwały.</p> <p>4. Zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30° - 45°;</p> <p>b) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne;</p> <p>c) wysokość zabudowy: maks. 10,0m;</p> <p>d) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>e) kolorystyka i materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, kamień, drewno, szkło;</p> <p>f) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę.</p> <p>g) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do 4,5m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15° - 35°; lokalizacja altan ogrodowych może następować w odległości min. 1,5m od granicy nieruchomości sąsiednich z uwzględnieniem wyznaczonej linii zabudowy;</p> <p>h) w/w ustalenia w lit. g) dotyczą również zabudowy gospodarczej i garażowej.</p>

<p>1.WS (pow. 0,08ha);</p> <p>2.WS (pow. 0,07ha);</p> <p>3.WS (pow. 0,1ha).</p>	<p>Tereny wód powierzchniowych.</p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe.</p> <p>2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych na wody opadowe;</p> <p>b) wprowadza się zakaz zabudowy za wyjątkiem realizacji urządzeń wodnych;</p> <p>c) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy; - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20 % powierzchni działki.
<p>1.ZP (pow. 0,37ha);</p> <p>2.ZP (pow. 0,24ha).</p>	<p>Tereny zieleni urządzonej.</p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona.</p> <p>2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) wprowadza się zakaz budowy budynków;</p> <p>b) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz podziemnej infrastruktury technicznej;</p> <p>c) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,01; - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,0, maks. 0,01; - minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: min. 90% powierzchni działki. <p>3. Zasady kształtowania zabudowy.</p> <p>a) wysokość zabudowy: maks. 3,5m;</p> <p>b) kąt nachylenia dachu: w przedziale 15⁰-35⁰.</p>
<p>1.KDW (pow. 0,49ha);</p> <p>2.KDW (pow. 0,51ha);</p> <p>3.KDW (pow. 0,81ha);</p> <p>4.KDW (pow. 0,47ha);</p> <p>5.KDW (pow. 0,3ha);</p> <p>6.KDW (pow. 0,03ha).</p>	<p>Tereny dróg wewnętrznych.</p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleni urządzona.</p> <p>3. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) w pasie drogowym zezwala się na lokalizację obiektów małej architektury;</p> <p>b) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej;</p> <p>c) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni szczelnych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>d) szerokość w liniach rozgraniczających:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla drogi o symbolu 1.KDW - min. 9,0m; - dla drogi o symbolu 2.KDW – min. 13,0m; - dla drogi o symbolu 3.KDW – min. 8,0m; - dla drogi o symbolu 4.KDW – min. 9,0m; - dla drogi o symbolu 5.KDW – min. 10,0m; - dla drogi o symbolu 6.KDW – min. 8,0m. <p>4. Zasady kształtowania zabudowy.</p> <p>a) wysokość zabudowy: maks. 7,5m;</p> <p>b) kąt nachylenia dachu w przedziale 15⁰-35⁰.</p>
<p>1.KDD (pow. 0,14ha);</p>	<p>Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.</p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej.</p>

2.KDD (pow. 0,12ha).	2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej; b) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni szczelnych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi; c) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu. 4. Zasady kształtowania zabudowy: wysokość zabudowy: maks. 7,5m.
--------------------------------	--

§ 17. Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

§ 18. 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 wysokości 10%.

§ 19. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy