

UCHWAŁA NR

RADY GMINY DYWITY

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

części wsi Bukwałd, gmina Dywity

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741), 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.) oraz Uchwały Nr XVII/170/20 Rady Gminy Dywity z dnia 29 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bukwałd, gmina Dywity, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity, Rada Gminy Dywity uchwala co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części wsi Bukwałd, obejmujący działki o nr ewid.: 151/1, 151/2, 152, 122 w obrębie Bukwałd, gmina Dywity, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 1,04 ha.

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

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) 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;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 8) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 10) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

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

- 1) granica opracowania planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) przeznaczenia terenów elementarnych oznaczone symbolem;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) wymiary w metrach.
2. Następujące informacje obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) cały teren opracowania planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny;
 - 2) granica stanowiska archeologicznego z numerem AZP;
 - 3) cały teren opracowania planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn”;
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny i mogą podlegać zmianom.

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

1. Teren elementarny - należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem cyfrowo – literowym.
2. Przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które spełnia funkcję nadrzędną i musi 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 musi występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym oraz musi wynikać z ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały.
4. Adaptacja budynku lub obiektu budowlanego - należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale lub zachowują stan istniejący pod względem gabarytów obiektu.
5. Główna połać dachowa - należy przez to rozumieć połać dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połaci dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów.

6. Kąt nachylenia połaci - należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenia tarasów.
7. Dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°.
8. 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.
9. Granica terenów od strony jeziora – oznacza granicę, poza którą nie dopuszcza się realizacji miejsc postojowych.
10. Usługi nieuciążliwe – oznacza to, że projektowana funkcja usługowa nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
11. Nieprzekraczalna linia zabudowy – nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii.
12. Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
13. Przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością realizacji usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
 - 2) tereny lokalizacji obiektów sportowych i kultury, oznaczone na rysunku planu symbolem USK;
 - 3) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-L.

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

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:
 - 1) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia droga publiczna – powiatowa, oznaczona symbolem 02 KD-L, znajdująca się poza granicami opracowania planu;
 - 2) zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów elementarnych z układem drogowym zostały określone w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały;
 - 3) zasady obsługi parkingowej obszaru planu w tym minimalna liczba miejsc postojowych dla nowej zabudowy:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej: min. 2 miejsca postojowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny;
 - b) dla funkcji usługowej: min. 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
 - c) dla funkcji usług sportowych i kultury : min. 5 miejsc postojowych;
 - d) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6-15;
- 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16-40;
- 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 41-100;
- 4% liczby miejsc postojowych jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100.

2. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Dopuszcza się możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej stanowiących inwestycję celu publicznego na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN/U, USK zgodnie z przepisami odrębnymi, bez prawa ograniczania funkcji podstawowej terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równoległe lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne.
- 4) Sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) Odprowadzenie ścieków należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej z przesyłem do oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) Zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni szczelnych dróg, parkingów i placów manewrowych po uprzednim ich oczyszczeniu należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własności działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi.
- 9) Dopuszcza się budowę sieci gazowej i przyłączy zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy kontrolowane.
- 10) Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 11) Melioracje:
 - a) wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;
 - b) dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób aby nowa sieć drenarska przejęła funkcje starej sieci zachowując spływ wód.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ład przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
 - 1) przeznaczenia terenów elementarnych oraz określenia minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
 - 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, usytuowania kalenic budynków, formy kształtowania dachów i ich kolorystyki oraz wysokości zabudowy;
 - 3) kolorystyki elewacji budynków;

- 4) zaadaptowania terenów istniejącej zieleni w tym możliwości jej zagospodarowania oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zasady z zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu:
 - 1) teren objęty planem znajduje się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny - ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) teren objęty planem znajduje się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn” - ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem 1.MN/U zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
 - 4) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem 1. USK zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe;
 - 5) dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się realizację mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i turbin wiatrowych;
 - 6) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
 - 7) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

1. Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu:
 - 1) nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu odpowiadającej gabarytami i formą zabudowie istniejącej i sąsiedniej, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów 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.

1. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) teren objęty opracowaniem miejscowego planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na terenie którego obowiązują odpowiednie przepisy wykonawcze w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów;
 - 2) dla głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
 - 3) 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;
 - 4) na terenie objętym opracowaniem planu nie przewiduje się obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi;
 - 5) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze;
 - 6) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
 - 7) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

- 8) na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

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. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu i zabudowie, wynikające z położenia planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny w tym zakaz realizacji stanowisk postojowych poza wyznaczoną granicą terenów od strony jeziora.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
2. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych na terenie 1.USK związanych z funkcją podstawową terenu o parametrach zabudowy wynikających z ustaleń szczegółowych.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: min. 800m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: min. 20 m;
 - 3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 80 - 100 stopni.

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

W granicach planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 22-60, st. XXIV/47, stanowiące ślad osadnictwa - w obrębie stanowiska archeologicznego obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 15. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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

1. W granicach planu inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jest realizacja drogi na terenie o symbolu 1.KD-L.
2. W granicach planu inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest:
 - 1) zagospodarowanie terenu o symbolu 1.USK;
 - 2) realizacja infrastruktury technicznej na terenie 1.USK.

§ 17. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną stanowią tereny oznaczone symbolem 1.USK i 1.KD-L stanowiące realizację inwestycji celu publicznego.
2. Dopuszcza się wznoszenie tymczasowych obiektów budowlanych oraz urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi jeżeli są zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu.
2. Kształtowanie przestrzeni należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego zagospodarowania.
3. Nakazuje się zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych z udziałem zieleni w formach dostosowanych do specyfiki funkcji przy uwzględnieniu wysokiej jakości estetycznej i funkcjonalnej.
4. Dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, obiektów systemu komunikacji i reklamy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	Ustalenia
1. USK (pow.0,89 ha).	<p>Tereny obiektów sportowych i kultury.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty sportowe, publiczne obiekty kultury. 2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz zagospodarowanie terenu w tym plażę publiczną z istniejącym pomostem; b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się zagospodarowanie terenu i lokalizację obiektów służących celom kultury i kultury fizycznej stanowiących inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym; c) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku; d) dopuszcza się budowę miejsc parkingowych poza wyznaczoną na załączniku graficznym granicą od strony jeziora; e) nie dopuszcza się wycinki istniejących zadrzewień; f) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; g) wskaźniki zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,4; - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,01, maks. 0,5; - minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: min. 30 % powierzchni działki budowlanej; h) obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej o symbolu 1.KD-L oraz z drogi o symbolu 02 KD-L przyległej do terenu elementarnego. 3. Zasady kształtowania zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych oraz kącie nachylenia zawartym w przedziale 30⁰-45⁰; b) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka ceramiczna w kolorze czerwieni; c) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze

	<p>użytkowe;</p> <p>d) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę lub do granicy działki (dopuszcza się tolerancję do 15°);</p> <p>e) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m – ograniczenie nie dotyczy piłkochwyków realizowanych dla obiektów sportowych;</p> <p>f) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do najwyższego punktu przykrycia dachu: maks. 6,0 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 20°-45°.</p>
<p>1.MN/U (pow.0,15 ha).</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością realizacji usług nieuciążliwych.</p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa nieuciążliwa.</p> <p>3. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) na działce budowlanej przewiduje się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej, usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym lub w samodzielny budynku o ile powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekroczy 50 % powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, towarzyszących budynków gospodarczych, budynków garażowych, wiaty, altany, zieleń urządzoną, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojazdu i dojazdu, obiekty małej architektury;</p> <p>b) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>c) minimalna powierzchnia działki budowlanej: min. 800 m²;</p> <p>d) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,4; - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,02, maks. 0,65; - minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: min. 50 % powierzchni działki budowlanej; <p>e) obsługa komunikacyjna: z drogi wewnętrznej o symbolu 05 KDW przyległej do terenu elementarnego.</p> <p>4. Zasady kształtowania zabudowy:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35°-45°; możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn, naczółków;</p> <p>b) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m;</p> <p>c) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>d) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę lub do granicy działki (dopuszcza się tolerancję do 15°);</p> <p>e) rodzaj pokrycia dachu: dachówka ceramiczna w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>f) w elewacjach należy stosować materiały tradycyjne takie jak cegła ceramiczna, kamień, tynki w odcieniach pastelowych, drewno.</p>
<p>1.KD-L (pow. 0,01ha).</p>	<p>Tereny dróg publicznych.</p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę nowych sieci, obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji;</p> <p>b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych</p>

	zgodnie z przepisami odrębnymi; c) wysokość zabudowy: maks. 9,0m; d) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.
--	--

ROZDZIAŁ III

Postanowienia końcowe

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

§ 20. 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 wysokości 10%.

§ 21. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego wsi Bukwałd, gmina Dywity, zatwierdzony uchwałą Nr XXXIII/280/09 Rady Gminy Dywity z dnia 1 grudnia 2009 r.

§ 22. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Dywity