

Projekt

z dnia 28 marca 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR UCHWAŁA.LX.559.24_ PROJEKT
RADY GMINY DYWITY**

z dnia 20 marca 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej i usługowej
w obrębie geodezyjnym Myki, 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 2023 r., poz. 977 ze zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i uchwały Nr XLVIII/446/23 Rady Gminy Dywity z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej i usługowej w obrębie geodezyjnym Myki, Rada Gminy Dywity stwierdza, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity oraz uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej i usługowej w obrębie geodezyjnym Myki, gmina Dywity, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 10,28 ha.

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

- 1) ustaleń stanowiących treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3;
- 5) danych przestrzennych dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiących załącznik nr 4.

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) zasad przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) 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;

- 8) 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;
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawek procentowych, 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 różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) wymiarowanie w metrach;
- 6) przeznaczenia terenów elementarnych oznaczone symbolem liczbowo- literowym.

2. Następujące oznaczenia i informacje ujęte na rysunku planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) teren objęty granicami opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn”;
- 2) teren objęty granicami opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 205 „Subzbiornik Warmia”.

3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne tj.:

- 1) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV;
- 2) istniejące sieci i przyłącza energetyczne nn;
- 3) istniejące oraz projektowane sieci i przyłącza wodociągowe;
- 4) istniejące oraz projektowane sieci i przyłącza kanalizacyjne;
- 5) istniejące sieci i przyłącza gazowe;
- 6) oznaczenie drogi zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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

- 1) Teren – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem liczbowo – literowym.
- 2) Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać żadne elementy budynku.
- 3) Obowiązująca linia zabudowy – oznacza linię, na której należy lokalizować przynajmniej 40% elewacji frontowej budynku mieszkalnego, z możliwością wycofania pozostałej części budynku mieszkalnego oraz zabudowy gospodarczej, garażowej lub gospodarczo – garażowej w głąb działki. Dopuszcza się przekroczenie tej linii przez wykusz lub ganek o powierzchni zabudowy nie większej niż 10m² oraz przez schody zewnętrzne.

- 4) Powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 5) 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.
- 6) Kąt nachylenia połącz - należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połącz dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połącz nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść.
- 7) Usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć działalność usługową niewytwarzającą dóbr materialnych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, dla której nie ma obowiązku przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 9) Przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych.

§ 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) pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNW;
- 2) pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNW-MNB;
- 3) pod funkcje usług zdrowia lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczone na rysunku planu symbolem UZ-UE-UK;
- 4) pod funkcje usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US;
- 5) pod funkcje drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 6) pod funkcje komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KR;
- 7) pod funkcje wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 8) pod funkcje lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem L;
- 9) pod funkcje zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN.

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

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) Powiązanie projektowanych w planie dróg wewnętrznych oraz dróg dojazdowych z układem zewnętrznym, to jest z drogą powiatową nr 1449N należy realizować poprzez drogi oznaczone w obowiązującym planie jako drogi dojazdowe.
- 2) Bezpośrednie powiązanie komunikacyjne terenów elementarnych z układem zewnętrznym realizowane będzie z dróg oznaczonych symbolem KR i KDD oraz z dróg oznaczonych w obowiązującym planie symbolem KD i KDW, przyległych do granic opracowania niniejszego planu.
- 3) Zasady obsługi parkingowej obszaru planu, w tym minimalna liczba stanowisk postojowych, dla nowej zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej należy zapewnić minimum 2 stanowiska postojowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny jednorodzinny;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny jednorodzinny;
 - c) na terenie 1UZ-UE-UK należy zapewnić minimum 20 stanowisk postojowych;
 - d) na terenie 1US należy zapewnić minimum 3 stanowiska postojowe;

e) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej należy realizować w pasach drogowych dróg wewnętrznych i dróg dojazdowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych na terenie oznaczonym symbolem MNW, MNW-MNB, UZ-UE-UK, US, L, ZN bez prawa ograniczania przeznaczenia terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równoległym lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do linii rozgraniczającej tereny elementarne, pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą wyznaczoną od strony drogi.
- 2) Sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować ze stacji transformatorowej, poprzez rozbudowaną podziemną sieć niskiego napięcia 0,4kV. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi. W ramach informacji planu wskazuje się, że w sąsiedztwie napowietrznej linii elektromagnetycznej Sn, występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu działki w odległości po 5,0 m w obie strony od osi linii napowietrznej.
- 4) Odprowadzenie ścieków należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej przebiegającej w ulicy Jana Kochanowskiego, kierującej ścieki do oczyszczalni ścieków oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej przebiegającej w ulicy Jana Kochanowskiego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni nieutwardzonych i uszczelnionych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi.
- 8) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy kontrolowane.
- 9) Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 10) 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.
- 11) Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, o których mowa w przepisach odrębnych, z zakazem stosowania urządzeń wykorzystujących do produkcji energii siłę wiatru.

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

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ład przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) przeznaczenia terenu elementarnego oraz określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej;
- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, obowiązujących linii zabudowy, usytuowania kalenic budynków, formy kształtowania dachów i ich kolorystyki oraz wysokości zabudowy;
- 3) ochrony oraz zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

2. Ustalenia dotyczące urządzeń reklamowych.

- 1) dopuszcza się na terenach elementarnych o symbolu 1UZ-UE-UK i 1US lokalizację reklam wolnostojących o powierzchni tablicy reklamowej nie większej niż 15,0 m² i wysokości do 5,0 m.
- 2) dopuszcza się na terenach elementarnych o symbolu 1UZ-UE-UK i 1US sytuowanie reklam, znaków informacyjnych i szyldów na budynkach, jeśli powierzchnia jednej reklamy, jednego znaku lub szyldu nie przekracza 15,0 m²;
- 3) zakaz rozmieszczania nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym;
- 4) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach;
- 5) ustalenie w pkt. 1), 2) nie dotyczy gminnego systemu informacji publicznej.

3. Kształtowanie przestrzeni należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania.

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

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązują przepisy wynikające z położenia terenu planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn”;
- 2) obowiązują przepisy wynikające z położenia terenu planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 205 „Subzbiornik Warmia”;
- 3) poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem MNW, MNW-MNB należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem US należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
- 5) poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem UZ-UE-UK należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu zostały określone poprzez wskazanie gabarytów i formy architektury nowo wznoszonych budynków oraz wskaźników kształtowania zabudowy, o których mowa § 19.

§ 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 opracowania planu znajduje się w całości w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn” - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) teren opracowania planu znajduje się w całości w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 205 „Subzbiornik Warmia” - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;

2. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze.

3. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

4. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

5. 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 terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) Nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 2) W przypadku gdy w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały nie wskazuje się możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych wprowadza się zakaz ich realizacji.

§ 13. Ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych. Podział działek może następować w oparciu o następujące parametry działek:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem: 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB:
 - a) nie może być mniejsza niż 1000 m² w zabudowie wolnostojącej;
 - b) nie może być mniejsza niż 700 m² dla segmentu w zabudowie bliźniaczej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem: 2MNW, 3MNW, 6MNW, 7MNW, nie może być mniejsza niż 1200 m²;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem: 1MNW, 4MNW, 5MNW nie może być mniejsza niż 2000 m² - wielkość tę należy odnieść do części działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i części działki przeznaczonej pod zieleń naturalną;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla terenów usług zdrowia lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki nie może być mniejsza niż 2000 m²;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla terenów usług sportu i rekreacji nie może być mniejsza niż 2000 m²;
- 6) na pozostałych terenach podział nieruchomości realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 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: 1200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 70 - 110 stopni.

§ 15. 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.

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

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

1. W granicach planu inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są inwestycje na terenach 1UZ-UE-UK oraz 1US

2. W granicach planu inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy są następujące inwestycje:

- 1) budowa drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- 2) budowa wodociągów i urządzeń wodociągowych;
- 3) budowa kanalizacji sanitarnej;
- 4) budowa kanalizacji deszczowej.

§ 18. Obszary przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną stanowi teren oznaczony symbolem 1UZ-UE-UK, 1US, 1KDD, 2KDD, 3KDD.

2. Na obszarze przestrzeni publicznej ustala się:

- w przestrzeniach publicznych dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury służących komunikacji, obiektów obsługi technicznej, zieleni na zasadach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi;
- nakazuje się zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych z udziałem zieleni w formach dostosowanych do specyfiki funkcji przy uwzględnieniu wysokiej jakości estetycznej i funkcjonalnej;
- nakazuje się w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych;
- dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i pieszych, obiektów systemu komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- lokalizowanie w liniach rozgraniczających dróg sieci infrastruktury technicznej, nie związanych z potrzebami ruchu drogowego, może wystąpić jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	Ustalenia
1MNW-MNB (pow. 0,34 ha); 2MNW-MNB (pow. 0,96 ha); 3MNW-MNB (pow. 0,34 ha).	<p>1.Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.</p> <p>2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a)przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe wbudowane w budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 40% powierzchni użytkowej samodzielnego lokalu mieszkalnego jednorodzinne;</p> <p>b)dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej do obsługi terenu, dojazd i dojazdów do budynków, obiektów małej architektury;</p> <p>c)dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej na granicy działki;</p> <p>d)stanowiska postojowe należy zapewnić w granicach działki budowlanej objętej inwestycją zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 6;</p> <p>e)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: nakaz realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowy o symetrycznym kącie połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 35⁰ - 45⁰ -przedmiotowe ustalenia nie dotyczą obiektów budowlanych, o których mowa w lit. i);</p> <p>b)wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maks. 9,0 m;</p> <p>c)wysokość pozostałej zabudowy w tym budynków gospodarczych i garażowych: maks. 5,0 m – przedmiotowa wysokość nie dotyczy obiektów budowlanych, o</p>

	<p>których mowa w lit. i);</p> <p>d)liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe;</p> <p>e)liczba kondygnacji podziemnych: maksymalnie 1;</p> <p>f)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadle do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę;</p> <p>g)kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie drewna, kamienia, szkła oraz tynków w kolorach od białego do jasnych pastelii;</p> <p>h)pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni;</p> <p>i)dopuszcza się lokalizację obiektów architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15⁰- 35⁰;</p> <p>j)wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,2; -wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,1 – do 0,3; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 50% powierzchni działki budowlanej.
<p>2MNW (pow. 0,73 ha);</p> <p>3MNW (pow. 0,12ha);</p> <p>6MNW (pow. 0,64 ha);</p> <p>7MNW (pow. 1,44 ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.</p> <p>2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a)przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe wbudowane w budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 40% powierzchni użytkowej samodzielnego lokalu mieszkalnego jednorodzinnego;</p> <p>b)dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej do obsługi terenu, dojeżdż i dojazdów do budynków, obiektów małej architektury;</p> <p>c)dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej na granicy działki;</p> <p>d)stanowiska postojowe należy zapewnić w granicach działki budowlanej objętej inwestycją zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 6;</p> <p>e)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>f)obowiązująca linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: nakaz realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowy o symetrycznym kącie połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 35⁰ - 45⁰ -przedmiotowe ustalenia nie dotyczą obiektów budowlanych, o których mowa w lit. i);</p> <p>b)wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maks. 9,0 m;</p> <p>c)wysokość pozostałej zabudowy w tym budynków gospodarczych i garażowych: maks. 5,0 m – przedmiotowa wysokość nie dotyczy obiektów budowlanych, o których mowa w lit. i);</p> <p>d)liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe;</p> <p>e)liczba kondygnacji podziemnych: maksymalnie 1;</p> <p>f)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadle do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę;</p> <p>g)kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie drewna, kamienia, szkła oraz tynków w kolorach od białego do jasnych pastelii;</p> <p>h)pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni;</p> <p>i)dopuszcza się lokalizację obiektów architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15⁰- 35⁰;</p> <p>j)wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,17; -wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,1 – do 0,30; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 70% powierzchni działki budowlanej.
<p>1MNW (pow. 0,53 ha);</p> <p>4MNW (pow. 0,09ha);</p> <p>5MNW (pow. 0,09 ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.</p> <p>2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a)przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe wbudowane w budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 40% powierzchni użytkowej samodzielnego lokalu mieszkalnego jednorodzinnego;</p> <p>b)dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej do obsługi terenu, dojeżdż i</p>

	<p>dojazdów do budynków, obiektów małej architektury;</p> <p>c) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej na granicy działki;</p> <p>d) stanowiska postojowe należy zapewnić w granicach działki budowlanej objętej inwestycją zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 6;</p> <p>e) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: nakaz realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowy o symetrycznym kącie połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 35⁰ - 45⁰ - przedmiotowe ustalenia nie dotyczą obiektów budowlanych, o których mowa w lit. i);</p> <p>b) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maks. 9,0 m;</p> <p>c) wysokość pozostałej zabudowy w tym budynków gospodarczych i garażowych: maks. 5,0 m – przedmiotowa wysokość nie dotyczy obiektów budowlanych, o których mowa w lit. i);</p> <p>d) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe;</p> <p>e) liczba kondygnacji podziemnych: maksymalnie 1;</p> <p>f) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę;</p> <p>g) kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie drewna, kamienia, szkła oraz tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli;</p> <p>h) pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni;</p> <p>i) dopuszcza się lokalizację obiektów architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15⁰- 35⁰;</p> <p>j) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,13; - wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,06 – do 0,23; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 80% powierzchni działki budowlanej; <p>k) w przypadku wydzielenia działki budowlanej obejmującej teren o symbolu MNW oraz teren o symbolu ZN dopuszcza się bilansowanie wskaźników zagospodarowania terenu, o których mowa w lit. j).</p>
<p>IUZ-UE-UK (pow. 1,69 ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie: tereny usług zdrowia lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki</p> <p>2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) teren przeznaczony dla realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu usług edukacji, usług kultury i rozrywki oraz usług zdrowia, stanowiących usługi nieuciążliwe;</p> <p>b) przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji;</p> <p>c) dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii innych niż wolnostojące;</p> <p>d) dopuszcza się budowę garaży podziemnych;</p> <p>e) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych;</p> <p>f) dopuszcza się realizację wiat, altan, infrastruktury technicznej do obsługi terenu, dojazdów do budynków, obiektów małej architektury;</p> <p>g) stanowiska postojowe należy zapewnić w granicach działki budowlanej objętej inwestycją zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 6;</p> <p>h) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dowolne z wyjątkiem obiektów, o których mowa w lit. f) ;</p> <p>b) wysokość zabudowy: maks. 16,0 m;</p> <p>c) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 4;</p> <p>d) liczba kondygnacji podziemnych: maksymalnie 1;</p> <p>e) kierunek głównej kalenicy budynku: dowolny;</p> <p>f) dopuszcza się lokalizację obiektów architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15⁰- 35⁰;</p> <p>g) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,6;

	<p>-wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,05 – do 1,2; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 20% powierzchni działki budowlanej.</p>
<p>1US (pow. 0,86 ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie: tereny usług sportu i rekreacji. 2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a)teren przeznaczony się pod lokalizację boisk oraz innych obiektów i urządzeń z zielenią towarzyszącą, służących czynnej rekreacji; b)dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych; c)dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej do obsługi terenu, dojść i dojazdów do budynków, obiektów małej architektury; d)stanowiska postojowe należy zapewnić w granicach działki budowlanej objętej inwestycją zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 6; e)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. 3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dowolne z wyjątkiem obiektów, o których mowa w lit. h) ; b)wysokość zabudowy: maks. 16,0 m; c)liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 1; d)liczba kondygnacji podziemnych: maksymalnie 1; e)kierunek głównej kalenicy budynku: dowolny; f)kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie drewna, kamienia, szkła, betony strukturalnego oraz tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli; g)pokrycie dachów stromych: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni; h)dopuszcza się lokalizację obiektów architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15⁰- 35⁰; i)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,5; -wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,0 – do 0,5; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 20% powierzchni działki budowlanej.</p>
<p>1KDD (pow. 0,25 ha); 2KDD (pow. 0,23 ha). 3KDD (pow. 0,0005 ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie: teren drogi dojazdowej. 2.Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a)dopuszcza się realizację komunikacji drogowej; b)dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej o wysokości zabudowy do maksymalnie 10,0 m; c)odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi; d)szerość w liniach rozgraniczających dla terenu 1KDD i 2KDD: min. 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; e)szerość w liniach rozgraniczających dla terenu 3KDD: zgodnie z rysunkiem planu.</p>
<p>1KR (pow. 0,36 ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej. 2.Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a)dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej o wysokości zabudowy do maksymalnie 10,0 m; b)odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi; c)szerość w liniach rozgraniczających: 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.</p>
<p>1WS (pow. 0,08 ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a)wprowadza się zakaz zabudowy za wyjątkiem realizacji urządzeń wodnych, kładek, obiektów małej architektury oraz infrastruktury technicznej; b)przejścia infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi; c)wysokość zabudowy: maks. 3,0 m; d)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy; -minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy;</p>

	-minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 98 % powierzchni działki.
1L (pow. 0,37 ha).	<p>1.Przeznaczenie: teren lasu.</p> <p>2.Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a)teren stanowi grunt wykorzystywany dla potrzeb gospodarki leśnej zatem zagospodarowanie terenu lasu należy realizować w sposób wynikający z ustawy o lasach przy uwzględnieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;</p> <p>b)należy zachować tereny leśne i prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>c)wprowadza się zakaz zabudowy budynkami;</p> <p>d)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy; -minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 98 % powierzchni działki.</p>
1ZN (pow. 0,69 ha); 2ZN (pow. 0,48 ha).	<p>1.Przeznaczenie: teren zieleni naturalnej.</p> <p>2.Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a)należy zachować istniejące zadrzewienia;</p> <p>b)dopuszcza się lokalizację zabudowy niebędącej budynkami w tym lokalizację obiektów małej architektury oraz obiektów architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15^o- 35^o;</p> <p>c)dopuszcza się realizację podziemnej infrastruktury technicznej;</p> <p>d>wysokość zabudowy: maks. 3,5 m;</p> <p>e)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maks. 0,05; -wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%.</p>

Rozdział 3.

Postanowienia końcowe

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

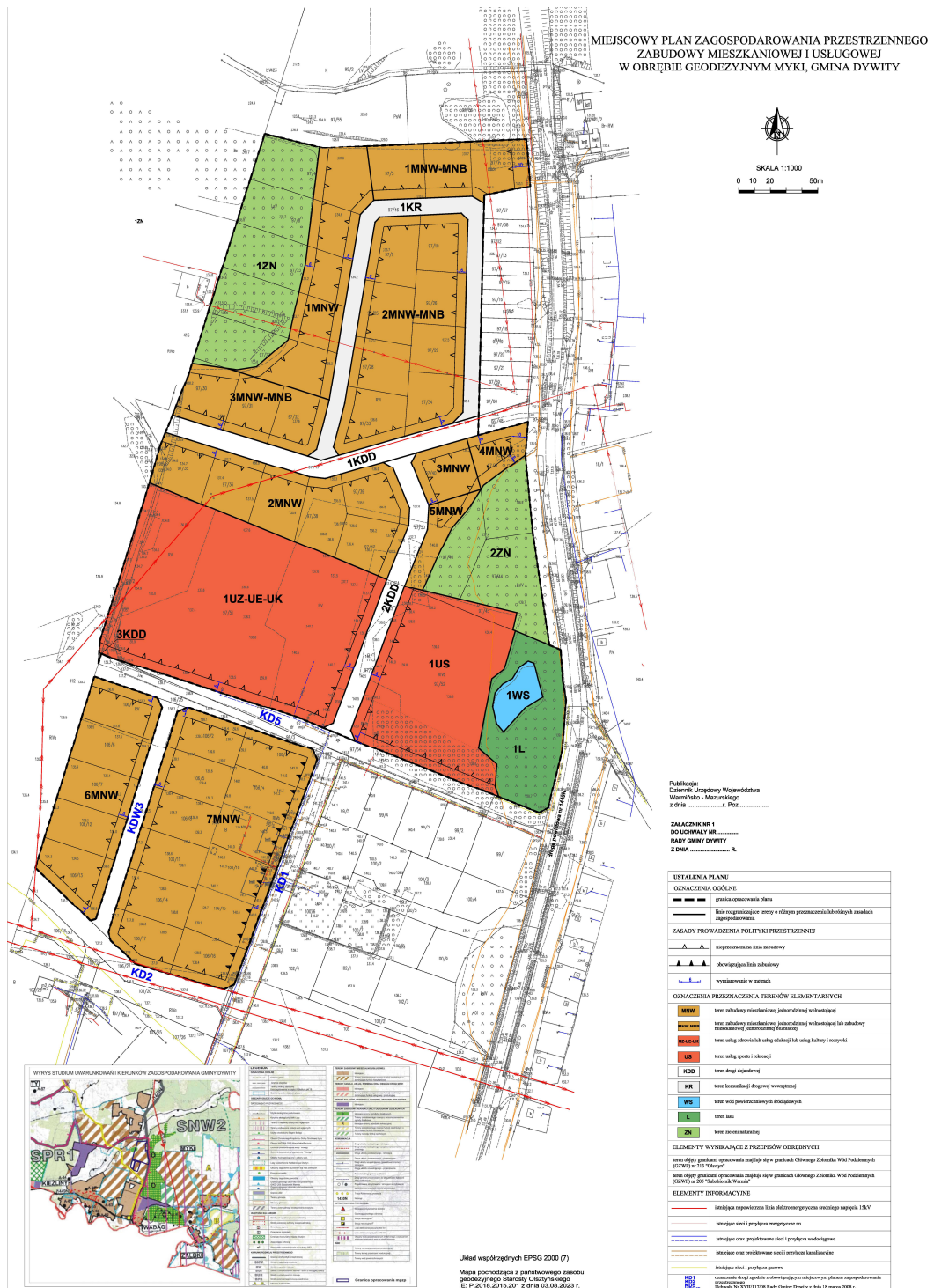
§ 21. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w wysokości 10%.

§ 22. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XVII/117/08 Rady Gminy Dywity z dnia 18 marca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej, usługowej i infrastruktury technicznej na działkach nr 97-108 w obrębie geodezyjnym Myki (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. Nr 85 z dnia 30 maja 2008 roku, poz. 1568) oraz uchwała Nr XXV/173/16 Rady Gminy Dywity z dnia 9 grudnia 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej, usługowej i infrastruktury technicznej na działkach nr 97-108 w obrębie geodezyjnym Myki (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z dnia 13 stycznia 2017 r., poz. 288)

§ 23. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr Uchwała.LX.559.24_ Projekt
 Rady Gminy Dywity
 z dnia 20 marca 2024 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr Uchwała.LX.559.24_ Projekt
Rady Gminy Dywity
z dnia 20 marca 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej i usługowej w obrębie geodezyjnym Myki, gmina Dywity.

Do projektu w/w planu nie wniesiono uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr Uchwała.LX.559.24_ Projekt
Rady Gminy Dywity
z dnia 20 marca 2024 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), Rada Gminy Dywity określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

1. Realizacja inwestycji związanej z budową infrastruktury technicznej oraz realizacją drogi oznaczonej symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Sposób realizacji inwestycji na terenach 1KDD, 2KDD, 3KDD wynikać będzie z możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Finansowanie inwestycji na terenach 1KDD, 2KDD, 3KDD, które należy do zadań własnych gminy będzie realizowane zgodnie z uchwalonym corocznie budżetem gminy Dywity, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr Uchwała.LX.559.24_ Projekt
Rady Gminy Dywity
z dnia 20 marca 2024 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.