

**Uchwała**  
**Nr .....**  
**Rady Gminy Dywity**  
**.....**

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), Uchwały Rady Gminy Dywity Nr XXI/204/20 Rady Gminy Dywity z dnia 27 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Myki oraz Uchwały Nr XXIX/273/21 Rady Gminy Dywity z dnia 30 czerwca 2021 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Myki, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity, Rada Gminy Dywity uchwała co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§1.1. Uchwała się „Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Myki” zwaną dalej planem.**

2. Zakres i granice planu zostały określone Uchwałami Rady Gminy Dywity: Nr XXI/204/20 z dnia 27 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Myki oraz Nr XXIX/273/21 z dnia 30 czerwca 2021 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Myki

3. Plan obejmuje teren o powierzchni 4,18 ha

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

- 1) ustaleń, stanowiących treść uchwały,
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr1,
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr2,
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik Nr3,
- 5) dane przestrzenne tworzone dla aktu stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.1. Przedmiotem ustaleń planu są:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN,
- 2) tereny zabudowy usługowej – U,
- 3) tereny zabudowy zagrodowej – RM,
- 4) tereny usług sportu i rekreacji – US,
- 5) tereny oraz zasady obsługi w zakresie komunikacji kołowej i pieszej, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDD, KDW, KDX,
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, § 5 uchwały,

- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, § 6 uchwały,
  - 8) zasady kształtowania krajobrazu, § 7 uchwały,
  - 9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, § 8 uchwały,
  - 10) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, § 9 uchwały,
  - 11) 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, § 10 uchwały,
  - 12) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, § 11 uchwały,
  - 13) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, § 12 uchwały,
  - 14) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, § 13 uchwały,
  - 15) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, § 14 uchwały,
  - 16) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, § 15 uchwały,
  - 17) przeznaczenie, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu, § 16 uchwały,
  - 18) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 17 uchwały,
  - 19) określenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, § 18 uchwały,
2. Na terenie, o którym mowa w § 1 ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające. Przeznaczenie podstawowe i uzupełniające odnoszą się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

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

- 1) granica opracowania planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) nieprzekraczalnie linie zabudowy,
  - 4) przeznaczenie terenów elementarnych określone symbolem literowym.
2. Oznaczenia obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) pas ochrony funkcyjnej terenów wokół istniejącej linii napowietrznej WN 110kV, który traci moc z chwilą skablowania danej linii lub jej likwidacji,
  - 2) odległość 100m od linii brzegowej naturalnego zbiornika wodnego.
3. Oznaczenia informacyjne:
- 1) istniejące sieci uzbrojenia terenu,
  - 2) linie wewnętrznego podziału.

**§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:**

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Dywity, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i określony jednym symbolem, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które spełnia funkcję nadrzędną i przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe nie naruszając podstawowej funkcji określonej dla danego terenu elementarnego,

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki i żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii,
- 6) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnie terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 7) poziomie terenu – należy przez to rozumieć poziom terenu zdefiniowany w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących oddziaływać znacząco na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) adaptacji zabudowy – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących budynków i obiektów budowlanych oraz istniejącego zagospodarowania działki z możliwością przystosowania istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika; przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową, nadbudową, rozbiórką i budową nowego budynku lub obiektu budowlanego; warunkiem wymienionych przemian jest zgodność nowej funkcji z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, a sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki zgodny jest z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych, zawartych w rozdziale niniejszej 3 uchwały.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem.**

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

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych,
- 2) zakazuje się lokalizacji urządzeń reklamowych oraz stosowania oświetlenia pulsacyjnego i tablic LCD,
- 3) ogrodzenia od strony ulic nie mogą przekraczać wysokości 1,60m od poziomu terenu; ogrodzenia należy wykonać z materiałów tradycyjnych takich, jak: drewno, kamień, cegła lub metalowe kute, z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów; zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na całej długości oraz prefabrykowanych żelbetowych,
- 4) w granicach opracowania planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które wymagają przekształceń i rekultywacji oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

#### **§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

- 1) Teren objęty planem zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. Na terenie objętym planem obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych o ochronie przyrody i przepisów wykonawczych.
  - a) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego,
  - b) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych, za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego,
  - c) zakazuje się budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów

służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- d) zakazuje się likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno - błotnych, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego.
- 2) w nowo instalowanych systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej wykorzystujące technologie zapewniające zachowanie norm emisji stosownie do przepisów odrębnych,
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokale użytkowe realizowane zgodnie z przepisami prawa budowlanego mogą być przeznaczone wyłącznie na usługi nie powodujące pogorszenia warunków użytkowania terenów i obiektów sąsiednich, w szczególności lokali mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) nakazuje się na terenie własnej działki gromadzenie odpadów komunalnych poddawanych okresowemu wywozowi, zgodnie regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie,
- 6) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć następująco:
  - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN, jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stosownie do przepisów odrębnych,
  - b) dla terenów usług sportu i rekreacji oznaczonych symbolem US, jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe, stosownie do przepisów odrębnych,
  - c) dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem RM, jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

**§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu** zostały określone poprzez ustalenie gabarytów zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu, formy ogrodzenia, kolorystyki elewacji oraz zasad sytuowania reklam i szyldów.

**§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Na terenie objętym planem występuje stanowisko archeologiczne Nr AZP 23-62/22 (oznaczone na rysunku planu) oraz stanowisko archeologiczne Nr AZP 23-62/23 (oznaczone na rysunku planu), dla których obowiązują przepisy odrębne.

**§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

W granicach planu wyznaczono następujące tereny przestrzeni publicznych:

- 1) tereny komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem 1KDD,
- 2) tereny komunikacji – ciąg pieszo-jezdny publiczny oznaczony symbolem 1KDX,
- 3) tereny usług sportu i rekreacji – 1US.

**§ 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) na terenie opracowania planu nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i zagrożonych powodzią,

- 2) teren opracowania znajduje się w obrębie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 "Olsztyn" oraz Subzbiornika Warmia nr 205, dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych,
- 3) na dzień uchwalenia planu nie sporządzono audytu krajobrazowego. W związku z tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa krajobrazów priorytetowych nie określono.

**§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1. Ustala się szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) dla całego terenu położonego w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i normami branżowymi,
  - 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokale użytkowe realizowane zgodnie z przepisami prawa budowlanego mogą być przeznaczone wyłącznie na usługi nieuciążliwe zdefiniowane w § 4 pkt 8),
  - 4) dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nie powodującą pogorszenia warunków użytkowania terenów i obiektów sąsiednich, w szczególności lokali mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 5) nie przewiduje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

1. W granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy uwzględnić ustalenia planu dotyczące zasad podziału na działki budowlane.

**§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. W rozwiązaniach komunikacyjnych ustala się:
  - 1) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach działki przeznaczonej pod inwestycję, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
    - a) miejsca postojowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca postojowe na 1 dom,
    - b) miejsca postojowa dla zabudowy usługowej:
      - 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych lub użytkowników,
      - 3 miejsca postojowe na 100,0m<sup>2</sup> powierzchni usługowej,
      - 3 miejsca postojowe na 100,0m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży (usługi handlowe).
2. Ustala się obowiązek zapewnienia dróg pożarowych, dojazdu i dostępu do budynków, innych obiektów budowlanych i terenów dla podmiotów ratowniczych i innych służb, zgodnie z odrębnymi przepisami.

**§ 14. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
  - 2) teren opracowania planu położony jest w granicach aglomeracji Olsztyn. W granicach aglomeracji Olsztyn odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do układu kanalizacji sanitarnej (kierującej ścieki na istniejącą oczyszczalnię). W przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej

odprowadzanie ścieków należy realizować poprzez indywidualne rozwiązania i technologie dopuszczone przepisami odrębnymi,

- 3) wody opadowe z dachów projektowanej zabudowy i terenu działki należy zagospodarować na terenie własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich,
- 4) wody opadowe i roztopowe z terenów o szczelnej nawierzchni należy odprowadzić do odbiorników lub studni chłonnych po uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w przepisach odrębnych,
- 5) przez teren opracowania przebiega istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110kV, wokół której należy zachować pas ochrony funkcyjnej terenów (pas, który wynosi 15,0m w obie strony od osi linii, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu), dla którego obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych z zastrzeżeniem zawartym w § 3 ust. 2 pkt.1,
- 6) sieci elektroenergetyczne w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne, W przypadku kolizji sieci z projektowanym zagospodarowaniem należy je przebudować, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami,
- 8) linie telekomunikacyjne w graniach planu należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł, przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) 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,
- 11) dopuszcza się możliwość lokalizowania podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych lub stanowi zabezpieczenie potrzeb infrastruktury technicznej podstawowego przeznaczenia terenu,
- 12) dopuszcza się realizację indywidualnych odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW, takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne montowane na budynkach oraz pompy ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 13) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł wykorzystujących energię wiatru.

#### **§ 15. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:**

- 1) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu,
- 2) teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.**

#### **§ 16. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki oraz zasad i wskaźników zagospodarowania terenu**

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
IMN	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.</li> <li>2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo – garażowa, obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</li> <li>3. Zasady zagospodarowania terenu oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) adaptuje się istniejącą zabudowę, na warunkach określonych w § 4 ust.1 pkt 8 uchwały,</li> <li>b) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu,</li> <li>c) na jednej działce należy realizować nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący i nie więcej niż jeden budynek garażowo-gospodarczy,</li> </ol> </li> </ol>

	<p>d) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,05 – 0,60</p> <p>e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30,</p> <p>f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>g) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej znajdującej się poza granicami planu,</p> <p>h) przez teren elementarny przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110kV – obowiązują zapisy zawarte w §12 ust. 2 pkt5.</p> <p>4. Parametry kształtowania zabudowy mieszkaniowej:</p> <p>a) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie dwie kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym; ściany kolankowe o maksymalnej wysokości do 80 cm,</p> <p>b) kalenica główna budynku na wysokości do 9,50 m od poziomu terenu, kierunek kalenicy – nie ustala się,</p> <p>c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym w przedziale 30°-45°, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków, itp.; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,</p> <p>d) elewacje: tynki w kolorach pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło.</p> <p>5. Parametry kształtowania zabudowy gospodarczo-garażowej:</p> <p>a) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie jedna kondygnacja,</p> <p>b) kalenica główna budynku na wysokości do 6,0m od poziomu terenu,</p> <p>c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym w przedziale 30°-40°; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,</p> <p>d) elewacje: tynki w kolorach pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło.</p> <p>6. Dla innych obiektów budowlanych :</p> <p>a) wysokość maksymalna 3,0 m od poziomu terenu.</p>
2MN	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b></p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo – garażowa, obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>3. Zasady zagospodarowania terenu oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200m<sup>2</sup>,</p> <p>b) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu,</p> <p>c) na jednej działce należy realizować nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący i nie więcej niż jeden budynek garażowo-gospodarczy,</p> <p>d) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,05 – 0,40,</p> <p>e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30,</p> <p>f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>g) na części terenu znajduje się stanowisko archeologiczne Nr AZP 23-62/22 oraz stanowisko archeologiczne Nr AZP 23-62/23, dla których obowiązują przepisy odrębne,</p> <p>h) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 1KDD oraz drogi wewnętrznej 1KDW.</p> <p>4. Parametry kształtowania zabudowy mieszkaniowej:</p> <p>a) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie dwie kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym; ściany kolankowe o maksymalnej wysokości do 80cm,</p> <p>b) kalenica główna budynku na wysokości do 9,50m od poziomu terenu; kierunku kalenicy – nie ustala się,</p> <p>c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym w przedziale 30°-45°, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków, itp.; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem;</p> <p>d) elewacje: tynki w kolorach pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło.</p> <p>5. Parametry kształtowania zabudowy gospodarczo-garażowej:</p> <p>a) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie jedna kondygnacja,</p> <p>b) kalenica główna budynku na wysokości do 6,0m od poziomu terenu,</p> <p>c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym w przedziale 30°-40°; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,</p> <p>d) elewacje: tynki w kolorach pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło.</p> <p>6. Dla innych obiektów budowlanych:</p> <p>a) wysokość maksymalna 3,0 m od poziomu terenu.</p>
3MN	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b></p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo – garażowa, obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>3. Zasady zagospodarowania terenu oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000m<sup>2</sup>,</p> <p>b) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu zgodnie z przepisami odrębnymi,</p>

	<p>c) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu,  d) na jednej działce należy realizować nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący i nie więcej niż jeden budynek garażowo-gospodarczy,  e) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,05 – 0,60,  f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30,  g) na części terenu znajduje się stanowisko archeologiczne Nr AZP 23-62/22, dla którego obowiązują przepisy odrębne,  h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki budowlanej,  i) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 1KDD oraz drogi wewnętrznej 1KDW.</p> <p>4. Parametry kształtowania zabudowy mieszkaniowej:  a) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie dwie kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym; ściany kolankowe o maksymalnej wysokości do 80cm,  b) kalenica główna budynku na wysokości do 9,50m od poziomu terenu; kierunku kalenicy – nie ustala się,  c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym w przedziale 30°-45°, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków, itp.; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,  d) elewacje: tynki w kolorach pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło.</p> <p>5. Parametry kształtowania zabudowy gospodarczo-garażowej:  a) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie jedna kondygnacja,  b) kalenica główna budynku na wysokości do 6,0m od poziomu terenu,  c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym w przedziale 30°-40°; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,  d) elewacje: tynki w kolorach pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło.</p> <p>6. Dla innych obiektów budowlanych:  a) wysokość maksymalna 3,0 m od poziomu terenu.</p>
4MN	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b></p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.  2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo – garażowa, obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.  3. Zasady zagospodarowania terenu oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:  a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200m<sup>2</sup>,  b) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu zgodnie z przepisami odrębnymi,  c) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu,  d) na jednej działce należy realizować nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący i nie więcej niż jeden budynek garażowo-gospodarczy,  e) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,05 – 0,40,  f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30,  g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki budowlanej,  h) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 2KDW.</p> <p>4. Parametry kształtowania zabudowy mieszkaniowej:  a) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie dwie kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym; ściany kolankowe o maksymalnej wysokości do 80cm,  b) kalenica główna budynku na wysokości do 9,50m od poziomu terenu; kierunku kalenicy – nie ustala się,  c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym w przedziale 30°-45°, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków, itp.; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,  d) elewacje: tynki w kolorach pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło.</p> <p>5. Parametry kształtowania zabudowy gospodarczo-garażowej:  a) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie jedna kondygnacja,  b) kalenica główna budynku na wysokości do 6,0m od poziomu terenu,  c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym w przedziale 30°-40°; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,  d) elewacje: tynki w kolorach pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło.</p> <p>6. Dla innych obiektów budowlanych:  a) wysokość maksymalna 3,0 m od poziomu terenu.</p>
1U	<p><b>Tereny zabudowy usługowej.</b></p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: usługowa (usługi nieuciążliwe).  2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo – garażowa, obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.  3. Zasady zagospodarowania terenu oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p>



	<p>a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 2500m<sup>2</sup>,</p> <p>b) dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch połączonych działkach; w takim przypadku parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej,</p> <p>c) wykluczenia: hale magazynowe, hangary, złomownie pojazdów, skup złomu, gospodarka odpadami,</p> <p>d) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>e) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu,</p> <p>f) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,05 – 0,80,</p> <p>g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40,</p> <p>h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>i) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 1KDD oraz drogi gminnej znajdującej się poza granicami planu.</p> <p>4. Parametry kształtowania zabudowy usługowej:</p> <p>a) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie dwie kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym; ściany kolankowe o maksymalnej wysokości do 80cm,</p> <p>b) kalenica główna budynku na wysokości do 10,50m od poziomu terenu; kierunku kalenicy – nie ustala się,</p> <p>c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym w przedziale 30°-45°, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków, itp.; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem, elewacje: tynki w kolorach pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło.</p>
<b>2U</b>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej.</b></p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: pas terenu szerokości jak na rysunku planu z przeznaczeniem na poszerzenie funkcji sąsiedniej działki budowlanej.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</p>
<b>1US</b>	<p><b>Tereny usług sportu i rekreacji.</b></p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: pas terenu szerokości jak na rysunku planu z przeznaczeniem na poszerzenie funkcji sąsiedniej działki budowlanej.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</p>
<b>1RM</b>	<p><b>Tereny zabudowy zagrodowej.</b></p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>3. Zasady zagospodarowania terenu oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) dla terenu obowiązuje zakaz chowu lub hodowli zwierząt w liczbie większej niż 20 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP),</p> <p>b) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,05 – 0,60,</p> <p>c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30,</p> <p>d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>e) obowiązuje zachowanie warunków zawartych w § 6 ust.1 pkt1 lit. a oraz § 6 ust.1 pkt 1 lit. c,</p> <p>f) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 1KDD.</p> <p>4. Parametry kształtowania budynku mieszkalnego:</p> <p>a) ilość kondygnacji nadziemnych - maksymalnie dwie kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym; ściany kolankowe o maksymalnej wysokości do 80 cm,</p> <p>b) kalenica główna budynku na wysokości do 10,50m od poziomu terenu,</p> <p>c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym w przedziale 30° - 45°, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków, itp.; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,</p> <p>d) elewacje: tynki w kolorach pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło.</p> <p>5. Parametry kształtowania zabudowy gospodarczej i pozostałych obiektów budowlanych:</p> <p>a) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie jedna kondygnacja,</p> <p>b) kalenica główna budynku na wysokości do 12,0 m od poziomu terenu,</p> <p>c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym w przedziale 30° - 45°; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,</p> <p>d) elewacje: tynki w kolorach pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło.</p>
<b>1KDD</b>	<p><b>Tereny komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej.</b></p> <p>Przeznaczenie podstawowe: istniejąca droga gminna.</p> <p>1. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) szerokość pasa drogowego – zgodnie z liniami rozgraniczającymi wskazanymi na rysunku planu,</p> <p>b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie zatok postojowych.</p>
<b>1KDX</b>	<p><b>Tereny komunikacji – ciąg pieszo-jezdny publiczny.</b></p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny publiczny.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>3. Zasady zagospodarowania terenu:</p>

	a) szerokość pasa - zgodnie z liniami rozgraniczającymi wskazanymi na rysunku planu, nawierzchnia – przepuszczalna lub utwardzona.
<b>1KDW</b>	<b>Tereny komunikacji – droga wewnętrzna.</b> 1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna, obsługująca zespół działek. 2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) szerokość pasa drogowego – 10,00m, b) na części terenu znajduje się stanowisko archeologiczne Nr AZP 23-62/22, dla którego obowiązują przepisy odrębne, c) nawierzchnia przepuszczalna lub utwardzona.
<b>2KDW</b>	<b>Tereny komunikacji – droga wewnętrzna.</b> 1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna, obsługująca zespół działek. 2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) szerokość pasa drogowego – zgodnie z liniami rozgraniczającymi wskazanymi na rysunku planu, b) nawierzchnia przepuszczalna lub utwardzona.

#### **Rozdział 4 Ustalenia końcowe.**

**§15.** Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla całego terenu objętego opracowaniem w wysokości 10%.

**§16.** W granicach planu do inwestycji należących do zadań własnych Gminy należą:

- 1) realizacja ciągu pieszo-jezdnego publicznego 1KDX,
- 2) tereny usług sportu i rekreacji – 1US.

**§17.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

**§18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Dywity.