

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY GMINY DYWITY**

z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**części wsi Spręcowo, 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 XVIII/177/20 Rady Gminy Dywity z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar na wschód od drogi krajowej nr 51 w obrębach geodezyjnych Spręcowo i Sętań, 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 Spręcowo, obejmujący działki o nr ewid.: 349/1, 348, 369/6, 369/9 w obrębie geodezyjnym Spręcowo, gmina Dywity, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 4,66 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 różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) przeznaczenia terenów elementarnych oznaczone symbolem;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) projektowany pas zieleni izolacyjnej;
  - 6) wymiary w metrach.
2. Następujące informacje obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) Cały teren opracowania planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn”;
  - 2) Cały teren opracowania planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 205 Subzbiornik „Warmia”;
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. Adaptacja budynku lub obiektu budowlanego - należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, rozbórkę i odbudowę, 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.
4. Główna połącz dachowa - należy przez to rozumieć połącz dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połącz dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów.

5. 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.
6. 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.
7. Usługi nieuciążliwe – oznacza to, że funkcja usługowa, w tym usługowo - produkcyjna, handel, nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.
8. Nieprzekraczalna linia zabudowy – nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii.
9. Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
10. 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 usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
  - 2) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczone na rysunku planu symbolem K.

#### **§ 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 zapewniają drogi publiczne – gminne, znajdujące 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 terenów infrastruktury technicznej – kanalizacja: min. 1 stanowisko postojowe;
    - b) dla funkcji usługowej: min. 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
    - c) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonego 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 na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi U, K 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 oraz 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 realizację sieci gazowej 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 ładu przestrzennego.**

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu 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) zachowania powierzchni biologicznie czynnej.
2. Kształtowanie przestrzeni oraz zabudowy należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego zagospodarowania.

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

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu:
  - 1) teren objęty planem znajduje się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn” - ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) teren objęty planem znajduje się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 205 Subzbiornik „Warmia” - ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych o mocy urządzeń do 100kW, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i turbin wiatrowych;
- 4) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 5) 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) dla głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 2) dla głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 205 Subzbiornik „Warmia”, 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.**

Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, 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 granicach planu dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją podstawową terenu o parametrach zabudowy wynikających z ustaleń szczegółowych dla terenu elementarnego.

**§ 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. 2000m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: min. 40 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.**

Na terenie objętym opracowaniem 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.

**§ 15. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.**

W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

1. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
2. W granicach planu inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest:
  - 1) zagospodarowanie i utrzymanie terenu o symbolu 1.K;
  - 2) realizacja infrastruktury technicznej na terenie 1.K.

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

W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznych.

## 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
<b>1.U</b> (pow.3,37ha).	<p><b>Tereny zabudowy usługowej.</b></p> <p><b>1. Przeznaczenie podstawowe:</b> zabudowa usługowa.</p> <p><b>2. Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, rzemiosło, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup>, magazyny, hurtownie, budynki pomocnicze, budynki techniczne, wiaty, altany, hangary, zieleń urządzoną, parkingi, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdy do budynków i parkingów, obiekty małej architektury;</p> <p>b) wykluczenia: gospodarka odpadami; przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>c) od strony dróg publicznych należy dokonać nasadzeń zieleni izolacyjnej;</p> <p>d) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,3;</li> <li>- wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05; maks. 0,6;</li> <li>- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 20% powierzchni działki budowlanej;</li> </ul> <p>e) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>f) minimalna powierzchnia działki budowlanej: min. 2000m<sup>2</sup>;</p> <p>g) obsługa komunikacyjna: z dróg o symbolu 05KD lub 6KD, zlokalizowanych poza granicą opracowania planu.</p> <p><b>3. Zasady kształtowania zabudowy.</b></p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachowej lub dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci zawarty w przedziale 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;</p> <p>b) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m;</p> <p>c) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne;</p> <p>d) rodzaj pokrycia dachu: materiały w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>e) materiały w elewacji: materiały w kolorach od białego do jasnych pasteli oraz drewno, kamień, szkło;</p> <p>f) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi lub do granicy działki.</p>
<b>2.U</b> (pow.0,88ha).	<p><b>Tereny zabudowy usługowej.</b></p> <p><b>1. Przeznaczenie podstawowe:</b> zabudowa usługowa.</p> <p><b>2. Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się usługi nieuciążliwe, rzemiosło, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup>, magazyny, hurtownie, budynki pomocnicze, budynki techniczne, wiaty, altany, hangary, zieleń urządzoną, parkingi, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdy do budynków i parkingów, obiekty małej architektury;</p> <p>b) wykluczenia: gospodarka odpadami; inwestycje, dla których występuje</p>

	<p>obowiązek przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>c) od strony dróg publicznych należy dokonać nasadzeń zieleni izolacyjnej;</p> <p>d) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,4;</li> <li>- wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05; maks. 0,8;</li> <li>- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 20 % powierzchni działki budowlanej;</li> </ul> <p>e) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>f) minimalna powierzchnia działki budowlanej: min. 2000m<sup>2</sup>;</p> <p>g) obsługa komunikacyjna: z drogi o symbolu 05KD, zlokalizowanej poza granicą opracowania planu.</p> <p><b>3. Zasady kształtowania zabudowy.</b></p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachowej lub dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci zawarty w przedziale 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;</p> <p>b) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m;</p> <p>c) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne;</p> <p>d) rodzaj pokrycia dachu: materiały w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>e) materiały w elewacji: materiały w kolorach od białego do jasnych pasteli oraz drewno, kamień, szkło;</p> <p>f) kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle lub prostopadle do drogi lub do granicy działki.</p>
<p><b>1.K</b> (pow.0,4 ha).</p>	<p><b>Tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja.</b></p> <p><b>1. Przeznaczenie podstawowe:</b> teren infrastruktury technicznej – kanalizacja.</p> <p><b>2. Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz zagospodarowanie terenu;</p> <p>b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem podstawowym, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz niezbędnej zieleni, dojazdów i dojazdów;</p> <p>c) od strony dróg publicznych należy dokonać nasadzeń zieleni izolacyjnej;</p> <p>d) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,2;</li> <li>- wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01; maks. 0,2;</li> <li>- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 15 % powierzchni działki budowlanej;</li> </ul> <p>e) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>f) obsługa komunikacyjna: z drogi o symbolu 05KD, zlokalizowanej poza granicą opracowania planu.</p> <p><b>3. Zasady kształtowania zabudowy.</b></p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 10<sup>0</sup>-30<sup>0</sup>;</p> <p>b) liczba kondygnacji: maks. 1 kondygnacja nadziemna;</p> <p>c) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m;</p> <p>d) kierunek głównej kalenicy budynku: w przybliżeniu równolegle lub prostopadle do granicy działki.</p>



### **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 w wysokości 10%.

**§21.** Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar na wschód od drogi krajowej nr 51 w obrębach geodezyjnych Spręcowo i Sętał, gmina Dywity, zatwierdzony uchwałą Nr XLIII/306/14 Rady Gminy Dywity z dnia 25 sierpnia 2014 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