

UCHWAŁA NR

RADY GMINY DYWITY

z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w obrębie geodezyjnym Ługwałd, 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 2022 r., poz. 503 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz Uchwały Nr XXIX/274/21 Rady Gminy Dywity z dnia 30 czerwca 2021r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Ługwałd, 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 terenu położonego w obrębie geodezyjnym Ługwałd, gmina Dywity, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z Uchwałą Nr XXIX/274/21 Rady Gminy Dywity z dnia 30 czerwca 2021r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Ługwałd.

3. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 4,8 ha.

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

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

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) kształtowania krajobrazu;
- 5) 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;

- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 8) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki 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;
- 11) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) 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 i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wymiary w metrach.
 - 5) przeznaczenia terenów elementarnych oznaczone symbolem;
2. Następujące oznaczenia i informacje obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) teren objęty granicami opracowania planu znajduje się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 205 Subzbiornik „Warmia”;
 - 2) teren objęty granicami opracowania planu znajduje się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn”;
3. Elementy niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne.

§ 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 danym symbolem cyfrowo – literowym.
2. Adaptacja - należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, rozbiórkę 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.
3. Działalność nieuciążliwa – oznacza to, że istniejąca lub projektowana funkcja usługowa, w tym usługowo - produkcyjna, produkcyjno – usługowa, handel, stanowi działalność dla której nie ma obowiązku przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Główna połącz dachowa - należy przez to rozumieć połącz dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połąc 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. Dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12⁰.
7. Wysokość zabudowy - w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość do najwyżej położonej konstrukcji przekrycia budynku, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu budowlanego.
8. Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której obrys ścian zewnętrznych budynku nie może przekroczyć. Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona od drogi krajowej DK 51 dotyczy wszystkich elementów planowanej zabudowy jako całości techniczno – użytkowej.
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 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) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
 - 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
 - 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
 - 4) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

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

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:
 - 1) bezpośrednią obsługę komunikacyjną działek zapewnia się z drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW;
 - 2) nie przewiduje się bezpośredniego włączenia terenów inwestycyjnych do drogi krajowej;
 - 3) zasady obsługi parkingowej obszaru planu w tym minimalna liczba miejsc postojowych dla nowej zabudowy:
 - a) dla funkcji usługowej: min. 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych lub min. 3 miejsca postojowe na 50,0m² powierzchni usługowej;
 - b) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6-15;
 - 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16-40;
 - 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 41-100;
 - 4% liczby miejsc postojowych jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100.
2. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) Adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

- 2) Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, zmianę przebiegu sieci, rozbiórkę obiektów w tym sieci i urządzeń istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych.
- 4) Dopuszcza się możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi U, ZP, KDW, KDD zgodnie z przepisami odrębnymi oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych.
- 5) Sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) Odprowadzenie ścieków należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej z przesyłem do oczyszczalni ścieków oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) Zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla celów przeciwpożarowych dopuszcza się realizację zbiorników wodnych.
- 8) 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.
- 9) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi.
- 10) Zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy kontrolowane.
- 11) Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 12) 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.
2. Zasady uniwersalnego projektowania należy uwzględniać zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. Ustalenia dotyczące urządzeń reklamowych.
 - 1) w granicach planu nie dopuszcza się rozmieszczania nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym;

- 2) w granicach planu wprowadza się zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach.
4. Ogrodzenia od strony dróg nie mogą przekraczać wysokości 2,0 m od poziomu terenu. Od strony dróg dopuszcza się wykonanie ogrodzeń jako drewniane, murowane, kamienne lub metalowe z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów. W ogrodzeniach od strony dróg wprowadza się zakaz stosowania prefabrykowanych przęseł betonowych oraz zakaz realizacji ogrodzeń pełnych na całej długości.

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

1. Ustala się zasady z zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu:
 - 1) teren objęty planem znajduje się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 205 Subzbiornik „Warmia” oraz w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn” - ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) w projektowanych obiektach budowlanych należy lokalizować działalność nieuciążliwą, która nie spowoduje pogorszenia higienicznych i zdrowotnych warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali;
 - 3) dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii, stanowiące mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i turbin wiatrowych.
 - 4) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 5) na obszarze planu mogą występować przekroczenia dopuszczalnego hałasu od drogi krajowej DK51 - w celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych na terenach przeznaczonych na pobyt ludzi należy w ramach tych inwestycji zastosować odpowiednie środki techniczno- przestrzenne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym;
 - 6) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
 - 7) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu 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 205 Subzbiornik „Warmia” oraz (GZWP) nr 213 „Olsztyn”, 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.

Ustala się zakaz budowy budynków wzdłuż drogi krajowej DK51 pomiędzy zewnętrzną krawędzią jezdni DK51 a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy.

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

Nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 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. 2500m²;
 - 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 m².

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

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

1. W granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
2. W granicach planu inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest:
 - 1) realizacja drogi oznaczonej symbolem 1KDD.
 - 2) realizacja infrastruktury technicznej w tym sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć kanalizacji deszczowej w pasie drogowym drogi oznaczonej symbolem 1KDD.

§ 17. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną stanowi teren oznaczony symbolem 1KDD stanowiący realizację inwestycji celu publicznego.

2. W pasie terenu przeznaczonym pod przyszłą budowę drogi publicznej dopuszcza się wznoszenie tymczasowych obiektów budowlanych oraz urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.
3. Kształtowanie przestrzeni należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym.
4. Nakazuje się zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych z udziałem zieleni w formach dostosowanych do specyfiki funkcji przy uwzględnieniu wysokiej jakości estetycznej i funkcjonalnej.
5. Dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i pieszych, obiektów systemu komunikacji i reklamy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	Ustalenia
1U (pow.1,87ha).	Tereny zabudowy usługowej. 1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się działalność nieuciążliwą w tym w szczególności: zabudowę usługową, zabudowę usługową i produkcyjną, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000m ² , hale magazynowe (centra logistyczne), hurtownie, budynki pomocnicze, budynki techniczne, wiaty, altany, hangary, zielenią urządzone, parkingi, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdy do budynków, obiekty małej architektury; b) wykluczenia: gospodarka odpadami; c) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,65; - wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,1; maks. 1,3; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 15 % powierzchni działki budowlanej; d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m ² ; f) obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej o symbolu 1KDD lub z drogi wewnętrznej o symbolu 1KDW. 3. Zasady kształtowania zabudowy. a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci zawartym w przedziale 15° -45°; b) wysokość zabudowy: maks. 15,0 m; c) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: materiały w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub grafitu; d) kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do drogi lub do granicy działki.
2U (pow.1,7ha).	Tereny zabudowy usługowej. 1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

	<p>2. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się działalność nieuciążliwą w tym w szczególności: zabudowę usługową, zabudowę usługową i produkcyjną, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000m², hale magazynowe (centra logistyczne), hurtownie, budynki pomocnicze, budynki techniczne, wiaty, altany, hangary, zieleni urządzoną, parkingi, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdy do budynków, obiekty małej architektury;</p> <p>b) wykluczenia: gospodarka odpadami;</p> <p>c) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,65; - wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,1; maks. 1,3; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 15 % powierzchni działki budowlanej; <p>d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m²;</p> <p>e) obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej o symbolu 1KDD.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy.</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci zawartym w przedziale 15° -45°;</p> <p>b) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m;</p> <p>c) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: materiały w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub grafitu;</p> <p>d) kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do drogi lub do granicy działki.</p>
1ZP (pow.0,84ha).	<p>Tereny zieleni urządzonej.</p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona.</p> <p>2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) adaptuje się zagospodarowanie terenu oraz istniejące obiekty budowlane stanowiące infrastrukturę techniczną;</p> <p>b) wprowadza się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów, o których mowa w lit.c);</p> <p>c) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację zieleni urządzonej oraz infrastruktury technicznej;</p> <p>d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>e) wysokość zabudowy: maks. 9,0m;</p> <p>f) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy; - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 40 % powierzchni działki budowlanej.
1KDW (pow.0,09ha).	<p>Tereny dróg wewnętrznych.</p> <p>1. Przeznaczenie: drogi wewnętrzne.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę dróg oraz sieci, obiektów obsługi technicznej i infrastruktury technicznej;</p> <p>b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>c) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>d) droga zakończona jest placem manewrowym do zawracania samochodów i nie ma bezpośredniego podłączenia do drogi krajowej nr 51.</p>

1KDD (pow.0,28ha).	Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej. 1. Przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę dróg oraz sieci, obiektów obsługi technicznej i infrastruktury technicznej; b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi; c) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
------------------------------	--

ROZDZIAŁ III

Postanowienia końcowe

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

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

§ 21. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Dywity