

**UCHWAŁA NR XVI/98/08
RADY GMINY DYWITY
Z DNIA 21 LUTEGO 2008 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy
mieszkaniowej jednorodzinnej z niezbędnymi usługami w obrębie geodezyjnym Dywity
pomiędzy ulicą Polną, Grzybową i Olsztyńską.**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2001 Nr 142, poz. 1591, ze zm. Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm. Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 i z 2007 r. Nr 127, poz. 880) w wykonaniu Uchwały Nr XXII/129/04 Rady Gminy Dywity z dnia 10 grudnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej z niezbędnymi usługami w obrębie geodezyjnym Dywity pomiędzy ulicą Polną, Grzybową i Olsztyńską, na wniosek Wójta Gminy, Rada Gminy Dywity uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej z niezbędnymi usługami w obrębie geodezyjnym Dywity pomiędzy ulicą Polną, Grzybową i Olsztyńską, zwany w dalszej części Uchwały „planem”.

§ 2. Plan obejmuje obszar, którego granice są zgodne z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XXII/129/04 Rady Gminy Dywity z dnia 10 grudnia 2004 r.

Granice obszaru objętego planem, zaznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1 000, który jest integralną częścią planu i stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 3. Stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity stanowi - Załącznik nr 2.

§ 4. Wykaz uwag do planu, wraz z rozstrzygnięciem odnośnie sposobu ich rozpatrzenia - Załącznik nr 3.

§ 5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji § 24 i § 25 z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami dotyczącymi finansów publicznych - Załącznik nr4.

**ROZDZIAŁ 2
USTALENIA PODSTAWOWE PLANU**

§ 6. 1. Ustala się, że podstawowym przeznaczeniem obszaru objętego planem, są tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

2. Celem planu jest stworzenie podstaw formalno-prawnych dla podejmowania decyzji prowadzących do zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z przeznaczeniem określonym w pkt 1, w sposób zapewniający harmonię funkcjonalno-przestrzenną, ochronę środowiska, utrzymanie równowagi przyrodniczej oraz racjonalną gospodarkę zasobami środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 7. Pojęcia i definicje użyte w tekście uchwały

1. Ilekcóż w tekście niniejszej Uchwały jest mowa o:

NIEPRZEKRACZALNYCH LINIACH ZABUDOWY – należy przez to rozumieć linie określające minimalną odległość ściany projektowanych budynków od określonej linii rozgraniczającej ulicy, a także od terenów wyłączonych z zabudowy,

MAKSYMALNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY– należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany jako największą nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych istniejących i projektowanych budynków, do powierzchni całkowitej działki,

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ Z NIEZBĘDNYMI USŁUGAMI W OBRĘBIE GEODEZYJNYM DWITY
POMIĘDZY ULICĄ POLNĄ, GRZYBOWĄ I OLSZTYŃSKĄ.**

OBSZARZE OBOWIĄZYWANIA PLANU - należy przez to rozumieć obszar znajdujący się w granicach, planu określonych na rysunku,

UCIĄŻLIWOŚCI – należy przez to rozumieć ponadnormatywne promieniowanie elektromagnetyczne, hałas, wibracje, emisję odorów i zanieczyszczeń do gruntu, wody i powietrza,

USŁUGACH NIEUCIĄŻLIWYCH - należy przez to rozumieć usługi nie wymienione w §1 i §2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. (Dz. U. Nr 257, poz. 2573 z póź. zm.) w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz pozostałe usługi których uciążliwości ograniczają się do granicy własnej działki,

PRZEZNACZENIU DOPUSZCZALNYM – należy przez to rozumieć, rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, które nie kolidują z funkcją podstawową terenu po spełnieniu określonych warunków,

PRZEZNACZENIU PODSTAWOWYM – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

TEREN – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną jednym symbolem.

2. Ponadto w tekście Uchwały zastosowano pojęcia i definicję określone w obowiązujących ustawach i przepisach wykonawczych do tych ustaw.

§ 8. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście Uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - granice obszaru objętego planem,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - literowe oznaczenia terenu,
 - granica terenów podlegających integracji.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulowany:
 - numery terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - strefy oddziaływania elektromagnetycznego linii energetycznych WN 110 kV,
 - linie proponowanego podziału działek.
4. Ponadto charakter informacyjny mają symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na mapie sytuacyjno - wysokościowej, na której wykonany został rysunek planu.

§ 9. Na obszarze objętym planem ustala się:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – symbol MN,
- tereny dróg publicznych – symbol KD, KL, KGP,
- tereny dróg wewnętrznych – symbol KDW,
- teren zielenia publicznego – symbol ZP,
- teren zieleni izolacyjnej wzdłuż drogi krajowej GP – symbol ZI/MN.

ROZDZIAŁ 3 USTALENIA OGÓLNE PLANU

§ 10. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Plan porządkuje zabudowę poprzez:
 - wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - stosowanie w ciągach i zespołach zabudowy, na terenach o tym samym przeznaczeniu, podobnych typów budynku: wielkość, kształt dachu i kolorystyka,
 - ustalenie kolorystyki budynków: - dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich właściwy kolor, - dla elewacji kolory pastelowe, - dla dachów kolor czerwony ceglasty,
 - ograniczenie gabarytów i wysokości budynków do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, biorąc pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę, w taki sposób, aby tworzyły uporządkowaną i świadomą kompozycję urbanistyczną,

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ Z NIEZBĘDNYMI USŁUGAMI W OBRĘBIE GEODEZYJNYM DYWITY
POMIĘDZY ULICĄ POLNĄ, GRZYBOWĄ I OLSZTYŃSKĄ.**

- wprowadzenie zakazu lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z funkcjami podstawowymi obszaru jeśli: - ich uciążliwość lub szkodliwość przekracza wartości dopuszczalne, - zagrażają one ładowi przestrzennemu obszarowi opracowania,
 - adaptację istniejącej zabudowy z określeniem dopuszczalnych zmian,
 - dopuszczenie budowy tylko jednego budynku mieszkalnego na działce,
 - dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych, oraz powstanie budowli i urządzeń punktowych, sieciowych obsługi inżynierskiej nie zaznaczonych na rysunku planu a niezbędnych dla funkcjonowania obszaru objętego planem.
2. Ustalenia dotyczące dominant, reklam:
- zakaz rozmieszczania reklam wielkoformatowych wolnostojących,
 - zakaz lokalizacji masztów przekaźnikowych sieci radiowo-telewizyjnych,
 - dopuszcza się sytuowanie reklam, znaków informacyjnych na budynkach i małych obiektach kubaturowych, jeśli powierzchnia jednej reklamy lub jednego znaku nie przekracza 3,0 m²
 - ustalenie nie dotyczy gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych,
 - lokalizację reklam i znaków informujących należy uzgadniać w Urzędzie Gminy.
3. Ustalenia dotyczące ogrodzeń:
- nakaz lokalizowania ogrodzenia działek budowlanych w liniach rozgraniczających dróg,
 - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych,
 - ogrodzenia frontowe działek o maksymalnej wysokości 1,80 m.

§ 11. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego

1. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego – zgodnie z przepisami odrębnymi,
2. Zakazuje się niszczenia i uszkodzenia skarp, naturalnych zbiorników wodnych, nie dotyczy przygotowania terenu pod infrastrukturę techniczną,
3. Zakazuje się działań, które mogłyby przyczynić się do trwałego obniżenia poziomu zwierciadła wód gruntowych lub naruszyć istniejący układ hydrograficzny.
4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem:
 - nakazuje się spełnienie warunków wynikających z przepisów prawa w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza,
 - nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych niskoemisyjnych.
5. W zakresie ochrony zasobów wodnych i powierzchni ziemi:
 - zakazuje się wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntów oraz tworzenia otwartych kanałów ściekowych,
 - nakazuje się stosowanie zasad organizacji, gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych zgodnie z zasadami i regulacjami obowiązującymi w gminie Dywity.
6. W zakresie wartości krajobrazowych nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez:
 - zachowanie i utrzymanie naturalnego ukształtowania terenu,
 - zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki lub zamierzenia inwestycyjnego na poziomie 70% chyba że, ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

§ 12. Kształtowanie przestrzeni publicznej

Przestrzeń publiczną stanowią drogi publiczne oznaczone w planie symbolem KGP, KL i KD.

1. Nakazuje się kształtowanie przestrzeni i nawierzchni w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Dopuszcza się obsadzenie dróg szpalerami drzew o naturalnym pokroju kulistym i wysokości 4-6 m.
3. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury służących komunikacji pieszej, rowerowej, samochodowej indywidualnej i zbiorowej.
5. Lokalizacja nośników reklamowych i informacyjnych na zasadach określonych w § 10.
6. Lokalizowanie infrastruktury technicznej na zasadach opisanych w § 26.

§ 13. Zasady i warunki podziału nieruchomości

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ Z NIEZBĘDNYMI USŁUGAMI W OBRĘBIE GEODEZYJNYM DWYTY
POMIĘDZY ULICĄ POLNĄ, GRZYBOWĄ I OLSZTYŃSKĄ.**

1. Każda działka budowlana powinna posiadać dostęp do drogi publicznej, możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.
2. Ustala się minimalną powierzchnia działki – 1200m².
3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° (+/- 20°) za wyjątkiem sytuacji uwarunkowanych w terenie.
4. Szerokość frontu działek powinna wynosić min. 20,0 m chyba że, ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

**ROZDZIAŁ 4
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU**

§ 14. Ustalenia dla terenu 1MN

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z dopuszczeniem nieuciążliwych obiektów usługowych, magazynowych lub produkcyjnych. Teren za wyjątkiem jednej działki użytkowany jest zgodnie z przeznaczeniem.
2. Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki 1200m².
3. Dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy i modernizacji istniejącej zabudowy mieszkalnej, usługowej i produkcyjnej.
4. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe. Maksymalna wysokość od poziomu gruntu do najwyższego punktu kalenicy dachu, nie może przekraczać 10,0 m.
5. Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu podstawowych połaci dachowych od 35-45°.
6. Ustala się następującą kolorystykę budynków:
 - dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich właściwy kolor,
 - dla elewacji kolory pastelowe – zakazuje się stosowanie kolorów jaskrawych,
 - dla dachów kolor czerwony ceglasty.
7. Nakazuje się zachowanie minimum 70% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 0,2.

§ 15. Ustalenia dla terenu 2MN

1. Teren oznaczony na rysunku symbolem 2MN przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem nieuciążliwych obiektów usługowych, magazynowych, produkcyjnych pod warunkiem, że udział powierzchni zabudowy tych budynków nie przekroczy 40% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej.
2. Fragmenty terenu zagospodarowane zgodnie z przeznaczeniem. Pozostały teren należy podzielić na działki o powierzchni minimum 1200m² po dokonaniu integracji oznaczonej na planie części działek nr 169/3, 168/1 i 168/2.
3. Dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy i modernizacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej.
4. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe. Maksymalna wysokość od poziomu gruntu do najwyższego punktu kalenicy dachu, nie może przekraczać 10,0 m.
5. Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu podstawowych połaci dachowych od 35-45°.
6. Ustala się następującą kolorystykę budynków:
 - dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich właściwy kolor,
 - dla elewacji kolory pastelowe – zakazuje się stosowanie kolorów jaskrawych,
 - dla dachów kolor czerwony ceglasty.
7. Nakazuje się zachowanie minimum 70% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 0,2.

§ 16. Ustalenia dla terenu 3MN

1. Teren oznaczony na rysunku symbolem 3MN przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem nieuciążliwych obiektów usługowych, magazynowych, produkcyjnych pod warunkiem, że udział powierzchni zabudowy tych budynków nie przekroczy 40% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ Z NIEZBĘDNYMI USŁUGAMI W OBRĘBIE GEODEZYJNYM DWYTY
POMIĘDZY ULICĄ POLNĄ, GRZYBOWĄ I OLSZTYŃSKĄ.**

2. Fragmenty terenu zagospodarowane zgodnie z przeznaczeniem. Pozostały teren należy podzielić na działki o powierzchni minimum 1200m².
3. Dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy i modernizacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej.
4. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe. Maksymalna wysokość od poziomu gruntu do najwyższego punktu kalenicy dachu, nie może przekraczać 10,0 m.
5. Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu podstawowych połaci dachowych od 35-45°.
6. Ustala się następującą kolorystykę budynków:
 - dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich właściwy kolor,
 - dla elewacji kolory pastelowe – zakazuje się stosowanie kolorów jaskrawych,
 - dla dachów kolor czerwony ceglasty.
7. Nakazuje się zachowanie minimum 70% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 0,2.

§ 17. Ustalenia dla terenu 4MN

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Teren niezabudowany. Część terenu znajduje się w strefie uciążliwości dwóch linii energetycznych WN 110 kV.
2. Zakazuje się sytuowania budynków w strefie uciążliwości linii energetycznych 110 kV oznaczonej na planie.
3. Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni minimum 1200m². Podział terenu zostanie przeprowadzony w sposób umożliwiający usytuowanie na każdej działce budynku mieszkalnego poza strefą uciążliwości linii energetycznych z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wymogów warunków technicznych sytuowania budynków wolnostojących.
4. Nakazuje się zachowanie i utrzymanie naturalnego ukształtowania terenu. Zakazuje się sytuowania budynków na terenach o nachyleniu przekraczającym 15 %.
5. Pod liniami energetycznymi oraz w strefie ich uciążliwości zakazuje się sadzenie drzew o wysokości naturalnej przekraczającej 6,0m.
6. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe. Maksymalna wysokość od poziomu gruntu do najwyższego punktu kalenicy dachu, nie może przekraczać 10,0 m.
7. Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu podstawowych połaci dachowych od 35-45°.
8. Ustala się następującą kolorystykę budynków:
 - dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich właściwy kolor,
 - dla elewacji kolory pastelowe – zakazuje się stosowanie kolorów jaskrawych,
 - dla dachów kolor czerwony ceglasty.
9. Nakazuje się zachowanie minimum 70% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 0,2.

§ 18. Ustalenia dla terenu 5MN

1. Teren oznaczony na rysunku symbolem 5MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem nieuciążliwych obiektów usługowych, magazynowych, produkcyjnych pod warunkiem, że udział powierzchni zabudowy tych budynków nie przekroczy 40% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej.
2. Fragmenty terenu zagospodarowane zgodnie z przeznaczeniem. Pozostały teren należy podzielić na działki o powierzchni minimum 1200m² po dokonaniu integracji niezabudowanych działek.
3. Dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy i modernizacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej.
4. Fragment terenu znajduje się w strefie uciążliwości linii energetycznych 110 kV. Na terenie tym zakazuje się sytuowania zabudowy oraz sadzenia drzew o wysokości naturalnej przekraczającej 6,0m.
5. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe. Maksymalna wysokość od poziomu gruntu do najwyższego punktu kalenicy dachu, nie może przekraczać 10,0 m.
6. Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu podstawowych połaci dachowych od 35-45°.
7. Ustala się następującą kolorystykę budynków:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ Z NIEZBĘDNYMI USŁUGAMI W OBRĘBIE GEODEZYJNYM DWYTY
POMIĘDZY ULICĄ POLNĄ, GRZYBOWĄ I OLSZTYŃSKĄ.**

- dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich właściwy kolor,
- dla elewacji kolory pastelowe – zakazuje się stosowanie kolorów jaskrawych,
- dla dachów kolor czerwony ceglasty.

8. Nakazuje się zachowanie minimum 70% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 0,2.

§ 19. Ustalenia dla terenu 6MN

- 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem nieuciążliwych obiektów usługowych, magazynowych i produkcyjnych pod warunkiem, że udział powierzchni zabudowy nie przekroczy 40% powierzchni zabudowanej funkcji podstawowej.
- 2.** Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni minimum 1200m².
- 3.** Zakazuje się zmiany ukształtowania istniejącego terenu. Zakazuje się sytuowania budynków na terenach o nachyleniu przekraczającym 15 %.
- 4.** Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe. Maksymalna wysokość od poziomu gruntu do najwyższego punktu kaleniczy dachu, nie może przekraczać 10,0 m.
- 5.** Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu podstawowych połaci dachowych od 35-45°.
- 6.** Ustala się następującą kolorystykę budynków:
 - dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich właściwy kolor,
 - dla elewacji kolory pastelowe – zakazuje się stosowanie kolorów jaskrawych,
 - dla dachów kolor czerwony ceglasty.
- 7.** Nakazuje się zachowanie minimum 70% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 0,2.

§ 20. Ustalenia dla terenu 7MN

- 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem nieuciążliwych obiektów usługowych, magazynowych i produkcyjnych.
- 2.** Część terenu położona na obszarach podmokłych oraz w strefie uciążliwości dwóch linii energetycznych WN 110 kV. Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni minimum 1200m². W przypadku, gdy ponad 50% powierzchni projektowanej działki stanowi grunt podmokły, wody stojące, skarpa o nachyleniu ponad 15% albo tereny w strefie uciążliwości – minimalna powierzchni wzrasta do 2400m².
- 3.** Zakazuje się zasypywania istniejących zbiorników wodnych oraz ograniczania przepływu wody w istniejących rowach odwadniających.
- 4.** Podział terenu zostanie przeprowadzony w sposób umożliwiający usytuowanie na każdej działce budynku mieszkalnego poza strefą uciążliwości linii energetycznej, powyżej obszarów zalewowych oraz zachowujących nieprzekraczalne linie zabudowy i wymogi warunków technicznych sytuowania budynków wolnostojących.
- 5.** Wymaga się opracowania dokumentacji geotechnicznej dla obiektów sytuowanych na tym terenie. Miejsce usytuowania oraz warunki posadowienia budynku będą ustalone na podstawie tej dokumentacji.
- 6.** Pod liniami energetycznymi oraz w strefie ich uciążliwości zakazuje się sadzenia drzew o wysokości naturalnej przekraczającej 6,0m.
- 7.** Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe. Maksymalna wysokość od poziomu gruntu do najwyższego punktu kaleniczy dachu, nie może przekraczać 10,0 m.
- 8.** Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu podstawowych połaci dachowych od 35-45°.
- 9.** Ustala się następującą kolorystykę budynków:
 - dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich właściwy kolor,
 - dla elewacji kolory pastelowe – zakazuje się stosowanie kolorów jaskrawych,
 - dla dachów kolor czerwony ceglasty.
- 10.** Nakazuje się zachowanie minimum 70% powierzchni każdej działki o wielkości 1200 do 1500m² jako powierzchni biologicznie czynnej i minimum 90% powierzchni każdej działki o wielkości ponad 1500m² jako powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 0,15.

§ 21. Ustalenia dla terenu 8MN

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ Z NIEZBĘDNymi USŁUGAMI W OBRĘBIE GEODEZYJNYM DYWITY
POMIĘDZY ULICĄ POLNĄ, GRZYBOWĄ I OLSZTYŃSKĄ.**

- 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 8MN przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem nieuciążliwych obiektów usługowych, magazynowych i produkcyjnych. Teren w części zagospodarowany zgodnie z przeznaczeniem.
- 2.** Dopuszcza się podział niezagospodarowanego terenu na działki budowlane. Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki 1200m².
- 3.** Dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy i modernizacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej.
- 4.** Nakazuje się zachowanie i utrzymanie naturalnego ukształtowania terenu. Zakazuje się sytuowania budynków na terenach o nachyleniu przekraczającym 15 %.
- 5.** Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe. Maksymalna wysokość od poziomu gruntu do najwyższego punktu kaleniczy dachu, nie może przekraczać 10,0 m.
- 6.** Dachu dwu lub wielospadowe o nachyleniu podstawowych połaci dachowych od 35-45°.
- 7.** Ustala się następującą kolorystykę budynków:
 - dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich właściwy kolor,
 - dla elewacji kolory pastelowe – zakazuje się stosowanie kolorów jaskrawych,
 - dla dachów kolor czerwony ceglasty.
- 8.** Nakazuje się zachowanie minimum 70% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 0,2.
- 9.** Dla działek usytuowanych na spadkach terenu w granicach 10÷15% oraz na terenach o naruszonej wierzchniej warstwie gleby przed przystąpieniem do projektowania zabudowy należy wykonać badania geotechniczne.

§ 22. Ustalenia dla terenu 9MN

- 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 9MN przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem nieuciążliwych obiektów usługowych, magazynowych i produkcyjnych pod warunkiem, że udział powierzchni zabudowy tych budynków nie przekroczy 40% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej.
- 2.** Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni minimum 1200m².
- 3.** Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe. Maksymalna wysokość od poziomu gruntu do najwyższego punktu kaleniczy dachu, nie może przekraczać 10,0 m.
- 4.** Dachu dwu lub wielospadowe o nachyleniu podstawowych połaci dachowych od 35-45°.
- 5.** Ustala się następującą kolorystykę budynków:
 - dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich właściwy kolor,
 - dla elewacji kolory pastelowe – zakazuje się stosowanie kolorów jaskrawych,
 - dla dachów kolor czerwony ceglasty.
- 6.** Nakazuje się zachowanie minimum 70% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 0,2.

§ 23. Ustalenia dla terenu ZI/MN

- 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZI/MN stanowi pas zieleni izolacyjnej wzdłuż trasy krajowej GP
- 2.** Nie dopuszcza się nowej zabudowy na tym terenie do czasu ewentualnej zmiany klasyfikacji drogi KGP.
- 3.** Dąży się do przekształcenia istniejących na tym terenie budynków mieszkalnych w obiekty usługowe, magazynowe i produkcyjne bez ich znaczącej rozbudowy i utrwalenia substancji.
- 4.** Niezabudowane części terenu zostaną zagospodarowane jako tereny zakrzewione i zadrzewione. Na terenach położonych pod liniami energetycznymi WN 110 kV zakazuje się sadzenia drzew o wysokości przekraczającej 6,0m w stanie naturalnym.
- 5.** W przypadku zmiany klasyfikacji drogi obecnie oznaczonej symbolem KGP na drogę o niższej klasie teren zmieni przeznaczenie i może być rozparcelowany na działki pod zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Ustalenia jak dla terenu określonego symbolem 7MN.
- 6.** Jeśli zapadnie ostateczna decyzja dotycząca utrzymania drogi KGP jako drogi szybkiego ruchu teren zostanie przejęty przez użytkownika tej drogi.

§ 24. Ustalenia dla terenu ZP

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ Z NIEZBĘDNYMI USŁUGAMI W OBRĘBIE GEODEZYJNYM DWYTY
POMIĘDZY ULICĄ POLNĄ, GRZYBOWĄ I OLSZTYŃSKĄ.**

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZP stanowi publiczny zieleniec przy słupach linii energetycznej WN 110 kV.
2. Zieleniec zostanie obsadzony krzewami ozdobnymi, zostanie zabezpieczony dostęp do stalowych słupów linii energetycznych umożliwiając ich konserwację.

§ 25. Ustalenia dla ciągów komunikacyjnych

1. Adaptuje się przebieg istniejących ciągów komunikacyjnych otaczających osiedle (ul. Olsztyńska, Grzybowa, Polna).
2. Droga krajowa oznaczona na rysunku planu symbolem KGP zostanie poszerzona do 80 m w liniach rozgraniczających. Likwiduje się wszystkie wloty komunikacyjne na tę drogę. Wlot ul. Grzybowej na drogę obciążającą w liniach rozgraniczających drogi krajowej.
3. Droga gminna oznaczona na rysunku planu symbolem KL – ul. Grzybowa. Ustala się szerokość tej ulicy – 15,0 m w liniach rozgraniczających.
4. Droga gminna oznaczona na rysunku planu symbolem KL – ul. Polna. Ustala się szerokość tej ulicy – 15,0 m w liniach rozgraniczających.
5. Nakazuje się realizację miejsc parkingowych w obrębie własnych działek wg następujących ustaleń:
 - dla handlu, gastronomii i usług 20-25 stanowisk na 1000 m² powierzchni handlowej, gastronomicznej lub usługowej, ale minimum 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni,
 - dla terenów zabudowy jednorodzinnej – dwa stanowiska na każdej działce (w tym garaże).
6. Ustala się, że sieci infrastruktury technicznej zostaną poprowadzone w granicach ulic pod chodnikami i pod pasami zieleni niskiej.
7. Ustala się następujące parametry projektowanych dróg dojazdowych na terenie osiedla.
 - a) drogi publiczne:
 - KD 1 – po śladzie drogi istniejącej – poszerzona do 12,0 m w liniach rozgraniczających, a następnie projektowana w liniach rozgraniczających 12,0 m,
 - KD 2 – projektowana, szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
 - KD 3 – projektowana, szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
 - b) drogi wewnętrzne:
 - KDW 1 – szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
 - KDW 2 – szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m,
 - KDW 3 – szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m,
 - KDW 4 – szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m.
 - KDW 5 – droga istniejąca w części północnej o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m, między drogami KDW 1 i KD 1 projektowana, szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, w części południowej projektowana, szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m.
 - KDW 6 – droga istniejąca – szerokość w liniach rozgraniczających 7,0 do 8,0 m.

§ 26. Infrastruktura

1. Ustala się zasadę, zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej.
2. Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do sieci gminnej kanalizacji sanitarnej, w okresie przejściowym dopuszcza się korzystanie z szamb szczelnych.
3. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów na teren działki własnej. Wody opadowe z terenów utwardzonych docelowo po podczyszczeniu poprzez separator do kanalizacji deszczowej poprowadzonej w pasach drogowych. Ustala się obowiązek podczyszczania ścieków technologicznych przed wprowadzeniem do kanalizacji ogólnej.
4. Ustala się, że czynnikiem grzewczym na terenie będzie gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii.
5. Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci energetycznej Rejonu Energetycznego. Przyłączenie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej na obszarze objętym opracowaniem miejscowego planu będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączania odbiorców obowiązujących w Koncernie Energetycznym ENERGA S.A. Oddział w Olsztynie. Rezerwuje się pas terenu w chodnikach ulic dla projektowanej sieci elektroenergetycznej wraz z lokalizacją złączy kablowo-pomiarowych. Warunki techniczne przebudowy kolizji linii napowietrznej NN 0,4 kV zostaną wydane po wystąpieniu do RE Olsztyn z wnioskiem o podanie warunków przebudowy kolizji. Koszty przebudowy sieci energetycznej ponosi wnioskujący o jej przebudowę.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ Z NIEZBĘDNYMI USŁUGAMI W OBRĘBIE GEODEZYJNYM DYWITY
POMIĘDZY ULICĄ POLNĄ, GRZYBOWĄ I OLSZTYŃSKĄ.**

- 6.** Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej słupowej w liniach rozgraniczających ulic o szerokości 15,0 m, 12,0 m.
- 7.** Ustala się zasadę usuwania odpadów stałych wyspecjalizowanym transportem na składowisko odpadów.
- 8.** W projektach zagospodarowania działek należy uwzględnić odpowiednio wyznaczone miejsca pod selektywną zbiórkę odpadów stałych w podziale na 4 rodzaje: odpady wymieszane przeznaczone na składowisko, surowce wtórne, odpady organiczne przeznaczone do kompostowania i wydzielone odpady niebezpieczne.

§ 27. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

Stwierdza się, że na terenie nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, pod ochroną konserwatorską, ani strefy obserwacji archeologicznej.

§ 28. Ustalenie wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

- 1.** Zgodnie z art.15 ust.2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu w wysokości 30% dla terenów MN.
- 2.** Działek wykupywanych przez Gminę lub będących własnością Gminy opłata nie dotyczy.

**ROZDZIAŁ 5
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

§ 29. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i podlega publikacji także na stronie internetowej Gminy Dywity.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY DYWITY

RENATA KASZUBSKA