

UCHWAŁA NR
Rady Gminy Dywity
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
przy ulicy Barczewskiego w Dywitach**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j: Dz. U. z 2023 r., poz. 977), 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 ze zm.) oraz uchwały Nr XXXVII/352/22 Rady Gminy Dywity z dnia 27 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Barczewskiego w Dywitach, Rada Gminy Dywity stwierdza, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity oraz uchwała co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Barczewskiego w Dywitach, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 4,43 ha.

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

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

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) zasad przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
- 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 3. 1. Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

- 1) granica opracowania planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) wymiarowanie w metrach;
 - 5) przeznaczenia terenów elementarnych oznaczone symbolem liczbowo- literowym.
2. Następujące oznaczenia i informacje ujęte na rysunku planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) teren objęty granicami opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn”;
 - 2) teren objęty granicami opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 205 „Subzbiornik Warmia”.
3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne tj.:
- 1) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV;
 - 2) istniejące sieci i przyłącza energetyczne;
 - 3) istniejące sieci i przyłącza wodociągowe;
 - 4) istniejące sieci i przyłącza kanalizacyjne;
 - 5) istniejące sieci i przyłącza gazowe;
 - 6) oznaczenie drogi poza granicą opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- 1) Teren –należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem liczbowo – literowym.
- 2) Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie może przekroczyć obrys ścian zewnętrznych budynku.
- 3) Powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 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: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść.
- 6) Dach płaski – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12⁰.
- 7) Usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć działalność usługową niewytwarzającą dóbr materialnych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, dla której nie ma obowiązku przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 9) Przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych.

§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:
 - 1) pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNS;
 - 2) pod funkcje usług, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
 - 3) pod funkcje drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
 - 4) pod funkcje komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KR;
 - 5) pod funkcje komunikacji pieszo – rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KP;
 - 6) pod funkcje infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem I;
 - 7) pod funkcje zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.

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

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:
 - 1) Powiązanie projektowanych w planie dróg wewnętrznych oraz dróg dojazdowych z układem zewnętrznym, to jest z drogą powiatową nr 1501N należy realizować poprzez drogę oznaczoną symbolem 1KDD i 3KR.
 - 2) Bezpośrednie powiązanie komunikacyjne terenów elementarnych z układem zewnętrznym realizowane będzie z dróg oznaczonych symbolem KR i KDD. Dla terenu 1U ustala się obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej Nr 1501N, przyległej do granic opracowania niniejszego planu.
 - 3) Zasady obsługi parkingowej obszaru planu, w tym minimalna liczba stanowisk postojowych, dla nowej zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej należy zapewnić minimum 2 stanowiska postojowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny;
 - b) dla zabudowy usługowej należy zapewnić minimum 5 stanowisk postojowych na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług;
 - c) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej należy realizować w pasach drogowych dróg wewnętrznych, dróg dojazdowych, komunikacji pieszo – rowerowej oraz na terenach infrastruktury

technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym symbolem ZP bez prawa ograniczania przeznaczenia terenu.

- 2) Sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować ze stacji transformatorowej, poprzez rozbudowaną podziemną sieć niskiego napięcia 0,4kV. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z kablowej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi. W ramach informacji planu wskazuje się, że zgodnie z przepisami odrębnymi w sąsiedztwie napowietrznej linii elektromagnetycznej Sn, występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu działki w odległości po 7,5 m w obie strony od osi linii napowietrznej.
- 4) Odprowadzenie ścieków należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej przebiegającej wzdłuż ulicy Barczewskiego lub ulicy Ługwałdzkiej, kierującej ścieki do oczyszczalni ścieków oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż ulicy Barczewskiego lub ulicy Ługwałdzkiej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni nieutwardzonych i uszczelnionych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi.
- 8) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy kontrolowane.
- 9) Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 10) Melioracje:
 - a) wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;
 - b) dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób aby nowa sieć drenarska przejęła funkcje starej sieci zachowując spływ wód.
- 11) Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, o których mowa w przepisach odrębnych, z zakazem stosowania urządzeń wykorzystujących do produkcji energii siłę wiatru.

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

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
 - 1) przeznaczenia terenu elementarnego oraz określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej;
 - 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, usytuowania kalenic budynków, formy kształtowania dachów i ich kolorystyki oraz wysokości zabudowy;
 - 3) ochrony oraz zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.
2. Ustalenia dotyczące urządzeń reklamowych.
 - 1) zakaz rozmieszczania nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym;
 - 2) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach.
3. Kształtowanie przestrzeni należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania.

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

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu:
 - 1) obowiązują przepisy wynikające z położenia terenu planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn”;
 - 2) obowiązują przepisy wynikające z położenia terenu planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 205 „Subzbiornik Warmia”;
 - 3) poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem MNS należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 4) poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem ZP należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
 - 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.

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

§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) teren opracowania planu znajduje się w całości w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn” - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
 - 2) teren opracowania planu znajduje się w całości w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 205 „Subzbiornik Warmia” - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
2. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze.
3. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
4. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
5. Na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

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 przypadku gdy w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały nie wskazuje się możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych wprowadza się zakaz ich realizacji.

§ 13. Ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

Podział działek może następować w oparciu o następujące parametry działek:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej na terenach oznaczonych symbolem MNS nie może być mniejsza niż 190 m²;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolem U nie może być mniejsza niż 1500 m²;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem 1ZP nie może być mniejsza niż 3000 m².

§ 14. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
 - 3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 70 - 110 stopni.

§ 15. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie objętym opracowaniem miejscowego planu nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 16. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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

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

1. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
2. W granicach planu inwestycjami celu publicznego należącymi do zadań własnych gminy jest teren o symbolu 1KDD oraz realizacja infrastruktury technicznej w tym:
 - 1) budowa wodociągów i urządzeń wodociągowych;
 - 2) budowa kanalizacji sanitarnej;
 - 3) budowa kanalizacji deszczowej.

§ 18. Obszary przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną stanowią tereny oznaczone symbolem 1ZP, 1KP, 2KP, 3KP, 1KR, 2KR, 3KR oraz 1KDD.
2. Na obszarze przestrzeni publicznej ustala się:
 - w przestrzeniach publicznych dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury służących komunikacji, obiektów obsługi technicznej, zieleni na zasadach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi;
 - nakazuje się zagospodarowanie terenów publicznych z udziałem zieleni w formach dostosowanych do specyfiki funkcji przy uwzględnieniu wysokiej jakości estetycznej i funkcjonalnej;
 - nakazuje się w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych;
 - dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i pieszych, obiektów systemu komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - lokalizowanie w liniach rozgraniczających dróg sieci infrastruktury technicznej, nie związanych z potrzebami ruchu drogowego, może wystąpić jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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

| Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia) | Ustalenia |
|--|--|
| 1MNS (pow. 0,1774 ha); 2MNS (pow. 0,2683 ha); 3MNS (pow. 0,2222 ha); 4MNS (pow. 0,3012 ha); 5MNS (pow. 0,4058 ha); 6MNS (pow. 1,0108 ha); 7MNS (pow. 0,3690 ha). | <ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej. 2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> a) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren parkingu; b) nie dopuszcza się budowy budynków garażowych; c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej do obsługi terenu, dojść i dojazdów do budynków, obiektów małej architektury; d) niezbędne stanowiska postojowe należy zapewnić w granicach działki budowlanej objętej inwestycją, według wskaźników ustalonych w § 6; e) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. 3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: nakaz realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym kącie połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 40⁰ - 45⁰ - przedmiotowe ustalenia nie dotyczą obiektów budowlanych, o których mowa w lit. b); b) kąt nachylenia połaci dachowych dla altan, wiat lub budynków gospodarczych w przedziale: 12⁰- 25⁰; c) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maks. 10,5 m; d) wysokość pozostałej zabudowy: maks. 3,5 m; e) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 2 w tym poddasze użytkowe; f) liczba kondygnacji podziemnych – maksymalnie 1; |

| | |
|---|--|
| | <p>g) kierunek głównej kalenicy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: równoległe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę;</p> <p>h) kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie drewna, kamienia, szkła oraz tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli;</p> <p>i) pokrycie dachów: dachówka w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>j) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową: maks. 0,5; - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową: w przedziale od 0,3 – do 1,1; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową: min. 30% powierzchni działki budowlanej. |
| 1U (pow. 0,2055 ha). | <p>1. Przeznaczenie: teren usług.</p> <p>2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;</p> <p>b) nie dopuszcza się budowy budynków garażowych;</p> <p>c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej do obsługi terenu, dojść i dojazdów do budynków, obiektów małej architektury;</p> <p>d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 20° - 35°, lub dachy płaskie - przedmiotowe ustalenia nie dotyczą obiektów budowlanych, o których mowa w lit. b);</p> <p>b) kąt nachylenia połaci dachowych dla altan, wiat lub budynków gospodarczych w przedziale: 12°- 25°;</p> <p>c) wysokość zabudowy: maks. 6,0 m;</p> <p>d) liczba kondygnacji nadziemnych - maksymalnie 1 kondygnacja;</p> <p>e) liczba kondygnacji podziemnych – 0;</p> <p>f) kierunek głównej kalenicy dla zabudowy usługowej: równoległe lub prostopadłe do drogi o symbolu 1KR;</p> <p>g) kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie drewna, kamienia, szkła oraz tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli;</p> <p>h) pokrycie dachów dla dachów stromych: materiały w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>i) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,2; - wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,05 – do 0,2; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 20% powierzchni działki budowlanej. |
| 1KDD (pow. 0,4182 ha). | <p>1. Przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.</p> <p>2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej o wysokości zabudowy do maksymalnie 10,0 m;</p> <p>b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>c) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.</p> |
| 1KR (pow. 0,0792 ha); 2KR | <p>1. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.</p> <p>2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej o wysokości zabudowy do maksymalnie 10,0 m;</p> <p>b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych</p> |

| | |
|---|---|
| <p>(pow. 0,1251 ha); 3KR (pow. 0,2810 ha).</p> | <p>zgodnie z przepisami odrębnymi; c) szerokość w liniach rozgraniczających: - dla terenu 1KR: minimum 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; - dla terenu 2KR: minimum 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; - dla terenu 3KR: minimum 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.</p> |
| <p>1KP (pow. 0,0113 ha); 2KP (pow. 0,0120 ha); 3KP (pow. 0,0242 ha).</p> | <p>1. Przeznaczenie: teren komunikacji pieszo – rowerowej. 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej o wysokości zabudowy do maksymalnie 10,0 m; b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi; c) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 4,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.</p> |
| <p>1I (pow. 0,0389 ha); 2I (pow. 0,0293 ha).</p> | <p>1. Przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej. 2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących celom realizacji infrastruktury technicznej: energetycznej, wodno – kanalizacyjnej, gazowej; b) nie dopuszcza się budowy budynków. 4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 20⁰ - 35⁰ lub dachy płaskie; b) wysokość zabudowy: maks. 5,0 m; c) liczba kondygnacji nadziemnych - nie dotyczy; d) liczba kondygnacji podziemnych - nie dotyczy; e) kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie drewna, kamienia, szkła oraz tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli; f) pokrycie dachów dla dachów stromych: materiały w kolorze ceglastej czerwieni; g) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,1; - wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 0% powierzchni działki budowlanej.</p> |
| <p>1ZP (pow. 0,4175 ha).</p> | <p>1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona. 2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a) teren stanowi przestrzeń ogólnodostępną dla mieszkańców osiedla domów jednorodzinnych zlokalizowanych na terenach o symbolu od 1MNS do 7MNS; b) przeznaczenie uzupełniające: teren usług sportu i rekreacji; c) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, obiektów i urządzeń służących celom rekreacyjnym i sportowym w tym obiektów małej architektury; d) nie dopuszcza się budowy budynków. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia dachu w przedziale 20⁰ - 35⁰; b) wysokość obiektów infrastruktury technicznej: maks. 8,0 m; c) wysokość pozostałej zabudowy: maks. 3,5 m; d) liczba kondygnacji nadziemnych - nie dotyczy; e) liczba kondygnacji podziemnych - nie dotyczy; f) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>maks. 0,05; - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 80 % powierzchni działki budowlanej.</p> |
| <p>2ZP (pow. 0,0306 ha).</p> | <p>1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona. 2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury; b) nie dopuszcza się budowy budynków. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) wysokość obiektów infrastruktury technicznej: maks. 10,0 m; b) wysokość pozostałej zabudowy: maks. 3,5 m; c) liczba kondygnacji nadziemnych - nie dotyczy; d) liczba kondygnacji podziemnych - nie dotyczy; e) kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie drewna, kamienia, szkła oraz tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli; f) pokrycie dachów dla dachów stromych: materiały w kolorze ceglastej czerwieni; g) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,05; - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 80 % powierzchni działki budowlanej.</p> |

ROZDZIAŁ III

Postanowienia końcowe

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

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

§ 22. 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