

UCHWAŁA NR
Rady Gminy Dywity
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu zabudowy mieszkaniowej w Kieźlinach, 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 2023 r., poz. 977 ze zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609), uchwały Nr XLIII/401/22 Rady Gminy Dywity z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Kieźlinach przy ul. Staffa oraz uchwały Nr L/464/23 Rady Gminy Dywity z dnia 30 czerwca 2023 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Kieźlinach przy ul. Staffa, 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 terenu zabudowy mieszkaniowej w Kieźlinach, gmina Dywity, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 1,01 ha.

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

- 1) ustaleń stanowiących treść uchwały;
- 2) rysunków planu stanowiących dwie jednostki przestrzenne tj.:
 - a) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1;
 - b) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 4;
- 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2023 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 5 do uchwały.

§ 2. 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 oznaczone symbolem.

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 sieć elektroenergetyczna Sn;
 - 2) istniejące oraz projektowane sieci i przyłącza energetyczne nn;
 - 3) istniejące oraz projektowane sieci i przyłącza wodociągowe;
 - 4) istniejące oraz projektowane sieci i przyłącza kanalizacyjne;
 - 5) istniejące sieci i przyłącza gazowe;
 - 6) istniejące sieci telekomunikacyjne;
 - 7) numer drogi publicznej przyległej do granic opracowania planu.

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

- 1) Przeznaczenie - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. Przeznaczenie to może występować łącznie lub samodzielnie według wymienionych w ustaleniach szczegółowych funkcji zabudowy.
- 2) Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 3) Adaptacja zabudowy – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów zawartych w niniejszej uchwale lub zachowują stan istniejący.
- 4) Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne obrysy budynków.
- 5) Główna połącz dachowa - należy przez to rozumieć połącz dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połącz dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, ganków oraz zadaszenie tarasów.
- 6) Zabudowie bliźniaczej – należy przez to rozumieć układ dwóch budynków stykających się ze sobą ścianami bocznymi na minimum 90% ściany, gdzie styk tych ścian zlokalizowany jest w granicy sąsiadujących ze sobą działek, na których położony jest każdy z tych budynków, przy czym budynki stanowiące parę muszą posiadać bardzo zbliżoną lub identyczną, o zwierciadlanym odbiciu formę architektoniczną.
- 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) Przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych.

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

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony na rysunku planu symbolem MNW-MNB;
 - 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
 - 3) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;
 - 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KR;
 - 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony 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 terenów w granicach jednostki przestrzennej nr 1 z zewnętrznym, publicznym układem komunikacyjnym, to jest z drogą gminną nr 161043N należy realizować poprzez drogę o nr ew. działki 427/33 i drogę o nr ew. działki 427/34, które przylegają do granic opracowania planu.
 - 2) Powiązanie terenów w granicach jednostki przestrzennej nr 2 z zewnętrznym, publicznym układem komunikacyjnym, to jest z drogą gminną nr 161042N należy realizować poprzez bezpośrednie zjazdy na drogę publiczną oznaczoną w planie symbolem KDD oraz poprzez drogę o nr ew. działki 48/2 i drogę o nr ew. działki 60/19, które przylegają do granic opracowania planu.
 - 3) Bezpośrednie powiązanie komunikacyjne terenów z istniejącym i projektowanym układem komunikacyjnym należy realizować zgodnie z przepisami szczegółowymi niniejszego planu.
 - 4) Zasady obsługi parkingowej obszaru planu, w tym minimalna liczba stanowisk postojowych dla nowej zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić minimum 2 stanowiska postojowe na każdy samodzielny lokal mieszkalny jednorodzinny;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić minimum 1,2 stanowiska postojowego na każdy wyodrębniony, samodzielny lokal mieszkalny;
 - c) dla zabudowy usługowej należy zapewnić minimum 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 50m² usług;
 - d) 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 terenu komunikacji drogowej wewnętrznej i dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych na terenie oznaczonym symbolem MNW-MNB oraz MW bez prawa ograniczania przeznaczenia terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równoległym lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do linii rozgraniczającej tereny, pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny.
 - 2) Powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym należy realizować poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg poza granicą opracowania planu.
 - 3) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) podłączenie wszystkich obiektów wymagających zaopatrzenia w wodę do sieci wodociągowej;

- b) zaopatrzenie w wodę poprzez projektowaną sieć wodociągową o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 90 mm dla wodociągów rozdzielczych i nie mniejszej niż \varnothing 32 mm dla przyłączy;
 - c) do celów przeciwpożarowych ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
- a) obowiązek podłączenia wszystkich obiektów wytwarzających ścieki komunalne do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć projektowanej kanalizacji sanitarnej, o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 160 mm dla kolektorów grawitacyjnych oraz nie mniejszym niż \varnothing 63 mm dla przewodów tłocznych.
- 5) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych odprowadzane będą systemem kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 160 mm oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów odprowadzane będą systemem kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 160 mm oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego ustala się nakaz redukcji poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.
- 6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
 - b) sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych.
- 7) W zakresie telekomunikacji ustala się:
- a) obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o projektowaną sieć telekomunikacyjną;
 - b) nakaz realizacji sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazu przewodowego o minimalnej średnicy \varnothing 40 mm oraz projektowanych przyłączy gazowych o minimalnej średnicy \varnothing 20 mm.
 - c) dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy kontrolowane.
- 9) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi. Dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, o których mowa w § 5 ust. 10.
- 10) Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów pozyskiwania energii z urządzeń i instalacji wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500 kW oraz urządzeń fotowoltaicznych, innych niż wolnostojące. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji oraz biogazowni.

§ 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 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 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.
2. Kształtowanie przestrzeni publicznej oraz obiektów użyteczności publicznej należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w szczególności poprzez eliminowanie przeszkód i ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno – komunikacyjnych.

§ 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 MNW-MNB należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 4) poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem MW należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - 5) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 6) ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczanie wód, gruntu i powietrza ponad dopuszczalne normy;
 - 7) na terenie opracowania planu ustala się zakaz tworzenia składowisk odpadów w tym składowania odpadów niebezpiecznych i mogących negatywnie oddziaływać na środowisko;
 - 8) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
 - 9) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 10) 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 realizacji nowej zabudowy 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) 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.

- 1) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związane z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy budynków i budowli naziemnych z wyjątkiem podziemnej infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz parkingów, dojeżdż i dojazdów.

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

- 1) W przypadku gdy w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały nie wskazuje się możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych wprowadza się zakaz ich realizacji.
- 2) Nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 3) Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.

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

1. Podział działek może następować w oparciu o następujące parametry działek:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oznaczonych symbolem: 1.1MNW-MNB nie może być mniejsza niż 1400 m²;
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oznaczonych symbolem: 2.1MNW-MNB nie może być mniejsza niż 700 m²;
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem MW nie może być mniejsza niż 600 m²;

- 4) w zakresie terenu 2.1MNW-MNB dopuszcza się włączenie w wyliczenie powierzchni nowo wydzielonej działki, o której mowa w § 13 ust. 1, pkt. 2 przyległego terenu oznaczonego symbolem 2.2ZP, przy zachowaniu pozostałych ustaleń dla terenu 2.2ZP, o których mowa w § 20;
- 5) ustalenia określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

§ 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: 700 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 80 - 100 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 z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy są następujące inwestycje:
 - 1) budowa i utrzymanie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD;
 - 2) budowa wodociągów i urządzeń wodociągowych;
 - 3) budowa kanalizacji sanitarnej;
 - 4) budowa kanalizacji deszczowej.

§ 18. Obszary przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną stanowi teren oznaczony symbolem 1.1KDD, 2.1KDD.
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 odrębnymi;
- nakazuje się zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych 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, stanowisk postojowych, 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 wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 19. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wskazanych na załączniku nr 1 do uchwały.

Oznaczenie terenu (powierzchnia)	Ustalenia
1.1MNW-MNB (pow. 0,4108 ha).	1. Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej. 2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a) przeznaczenie uzupełniające: parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona; b) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej na granicy działki z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy; c) stanowiska postojowe należy zapewnić zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 6, ust 1, pkt. 4; d) obsługa komunikacyjna: z drogi o nr ew. działki 427/33; e) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. 3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połąci dachowej: nakaz realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia zawartym w przedziale 35° - 45°; b) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maks. 9,0 m; c) wysokość pozostałej zabudowy w tym budynków gospodarczych i garażowych: maks. 4,5 m; d) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe; e) liczba kondygnacji podziemnych: maksymalnie 1; f) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę; g) kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie drewna, stali, kamienia, szkła, cegły ceramicznej oraz tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli; h) pokrycie dachów: dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastej czerwieni;

	i) wskaźniki zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> - maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,2; - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05; - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4; - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 65% powierzchni działki budowlanej.
1.1KDD (pow. 0, 0115 ha).	1. Przeznaczenie: teren drogi dojazdowej. 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> a) teren stanowi poszerzenie pasa drogowego drogi dojazdowej – ul. E. Stein; b) dopuszcza się realizację komunikacji drogowej; c) dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej o wysokości zabudowy do maksymalnie 10,0 m; d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi; e) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 2,04m do 4,17m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
1.1KR (pow. 0,0018 ha).	1. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej. 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> a) teren stanowi poszerzenie pasa drogowego terenu komunikacji drogowej wewnętrznej; b) dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej o wysokości zabudowy do maksymalnie 10,0 m; c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi; d) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wskazanych na załączniku nr 2 do uchwały.

Oznaczenie terenu (powierzchnia)	Ustalenia
2.1MNW-MNB (pow. 0,2980 ha).	1. Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej. 2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> a) przeznaczenie uzupełniające: parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzone; b) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej na granicy działki z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy; c) stanowiska postojowe należy zapewnić na terenie 2.1MNW-MNB oraz na terenie 2.1KR zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 6, ust 1, pkt. 4 d) obsługa komunikacyjna: z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu 2.1KR; e) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. 3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej zabudowy mieszkaniowej: nakaz realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia zawartym w przedziale 30⁰ - 45⁰; b) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej zabudowy gospodarczej i garażowej: nakaz realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia zawartym w przedziale 20⁰ - 45⁰; c) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maks. 9,0 m; d) wysokość pozostałej zabudowy w tym budynków gospodarczych i garażowych: maks. 4,5 m; e) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2 kondygnacje w tym

	<p>poddasze użytkowe;</p> <p>f) liczba kondygnacji podziemnych: maksymalnie 1;</p> <p>g) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę lub do granicy działki;</p> <p>h) kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie drewna, stali, kamienia, szkła, cegły ceramicznej oraz tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli;</p> <p>i) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna lub dachówka cementowa w kolorze ceglastej czerwieni lub antracytu;</p> <p>j) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,3; - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1; - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6; - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej. <p>k) dopuszcza się bilansowanie wskaźników zagospodarowania terenu łącznie z częścią działki przeznaczoną na cele zieleni urządzonej i oznaczonej symbolem 2.2ZP.</p>
<p>2.1MW (pow. 0,0625 ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) przeznaczenie uzupełniające: parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, usługi nieuciążliwe realizowane wyłącznie w parterze budynku;</p> <p>b) wykluczenia: wolnostojące budynki gospodarcze i budynki garażowe,</p> <p>c) wszystkie stanowiska postojowe należy zapewnić w granicach terenu oznaczonego symbolem MW zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 6, ust 1, pkt. 4;</p> <p>d) stanowiska postojowe należy realizować na powierzchni terenu i/lub w garażu podziemnym;</p> <p>e) obsługa komunikacyjna: z drogi dojazdowej o symbolu 2.1KDD;</p> <p>f) 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 płaskie;</p> <p>b) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: maks. 12,0 m;</p> <p>c) wysokość pozostałej zabudowy: maks. 5,0 m;</p> <p>d) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 3;</p> <p>e) liczba kondygnacji podziemnych: maksymalnie 1;</p> <p>f) kierunek głównej kalenicy budynku: nie ustala się dla dachów płaskich;</p> <p>g) kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie drewna, stali, kamienia, szkła, cegły ceramicznej oraz tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli;</p> <p>h) pokrycie dachów: nie ustala się dla dachów płaskich;</p> <p>i) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,3; - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1; - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9; - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej.
<p>2.1KDD (pow. 0,0878 ha).</p>	<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>

	c) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 14,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
2.1KR (pow. 0,09254 ha).	1. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej. 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: minimum 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
2.1ZP (pow. 0,0112 ha); 2.2ZP (pow. 0,0533 ha).	1. Przeznaczenie: zieleni urządzonej. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) nakaz zagospodarowania terenu zielenią urządzonej w formie zwartej, z drzew i krzewów; b) zakaz budowy budynków w rozumieniu przepisów budowlanych oraz lokalizacji składów. 3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: a) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy; b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy; c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy; d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%.

ROZDZIAŁ III

Postanowienia końcowe

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

§ 22. 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%.

§ 23. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XIII/114/19 Rady Gminy Dywity z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w południowej części miejscowości Kieźliny, gmina Dywity (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z dnia 31 grudnia 2019 roku, poz. 6454) oraz uchwała Nr XXVII/245/21 Rady Gminy Dywity z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszar działek położonych w Kieźlinach przy ulicy E. Stein, gmina Dywity (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z dnia 7 lipca 2021 roku, poz. 2670).

§ 24. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

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

Przewodnicząca
Rady Gminy Dywity