

**UCHWAŁA NR XXXIX/263/14
RADY GMINY DYWITY**

z dnia 19 lutego 2014 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej
w obrębie Dywity, gmina Dywity.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013r. poz. 21, poz. 405) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013, poz. 594, poz. 1318) Rada Gminy Dywity po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity, uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie Dywity, gmina Dywity, zwaną dalej planem.

2. Uchwalony plan stanowi zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie Dywity, gmina Dywity” uchwalonego przez Radę Gminy Dywity uchwałą nr XXXIX/262/06 z dnia 29 września 2006r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 173, poz. 2488 z dnia 15 listopada 2006r.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w uchwale nr XXI/136/12 Rady Gminy Dywity z dnia 18 września 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie Dywity, gmina Dywity.

§ 3. Uchwalony plan składa się z:

1. Tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
2. Rysunku w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie Dywity, gmina Dywity”;
3. Z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Rozdział I.

Przepisy ogólne – dotyczące całego terenu objętego planem

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - U – tereny zabudowy usługowej,
 - ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - ZL – tereny lasów,
 - KD – tereny dróg publicznych,
 - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - Kpj – tereny ciągów pieszo-jezdnych,
 - Ti – tereny infrastruktury technicznej;
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym: linie zabudowy i gabaryty budynków, wskaźnik intensywności zabudowy;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz podziału;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) rozwiązania komunikacyjne oraz powiązania terenów z istniejącymi drogami publicznymi;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu” – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą różne tereny elementarne, która nie może ulec zmianie w wyniku realizacji planu;
- 2) „linii zabudowy nieprzekraczalnej” – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać elewacji budynków, z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,8 m oraz wiatrołapów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,3 m;
- 3) „nośniku reklamowym” – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej z elementami konstrukcyjnymi i mocowaniem nie będący szyldem, elementem systemu informacji gminnej lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 4) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, w przypadku ustalenia więcej niż jednego przeznaczenia funkcje należy traktować łącznie lub zamiennie;
- 5) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które je uzupełniają i wzbogają;
- 6) „szyldzie” – należy przez to rozumieć oznaczenie zlokalizowane na elewacji budynku lub na ogrodzeniu frontowym, gdzie prowadzona jest działalność, zawierające nazwę, logo oraz informację o prowadzonej działalności;
- 7) „terenie elementarnym” – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony odrębnym symbolem;
- 8) „tymczasowym sposobie użytkowania i zagospodarowania terenu” – należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu użytkowania terenów do czasu wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami planu;
- 9) „usługach nieuciążliwych” – należy przez to rozumieć działalność usługową (w tym handlową) niezaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, a dodatkowo nie powoduje przekroczenia parametrów wskazanych w przepisach odrębnych oraz nie zakłóca użytkowania nieruchomości sąsiednich, w tym lokali mieszkalnych;
- 10) „wskaźnik intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 11) „wysokość zabudowy” – należy przez to rozumieć sposób pomiaru wysokości budynków określony w przepisach w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 6. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie zastosowanych oznaczeń:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) oznaczeń przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) oznaczeń cennego drzewostanu do zachowania.

2. Na rysunku planu oznaczone zostały elementy informacyjne:

- 1) linie wewnętrznego podziału – obrazujące geometryczną zasadę podziału;
- 2) zasada przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

§ 7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem.

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych ustalonych w § 8 niniejszych ustaleń;
- 2) wprowadza się zakaz stosowania intensywnej (jaskrawej) kolorystyki elewacji, ustala się możliwość zastosowania jasnych, stonowanych barw z uzupełnieniem elementami drewna, cegły, szkła, stali lub aluminium, a także nowoczesnymi okładzinami panelowymi;
- 3) ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:
 - a) szczegółowe zasady i warunki podziału dla terenów elementarnych zostały określone w § 8 niniejszych ustaleń,
 - b) dopuszcza się podział na działki budowlane pod warunkiem, że wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwią prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na działce, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszcza się możliwość wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację wewnętrzną oraz na polepszenie warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - a) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału nieruchomości,
 - b) dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy uwzględnić ustalenia planu dotyczące zasad podziału na działki budowlane;
- 5) w granicach planu nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 6) ustala się tymczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu zgodny z dotychczasowym sposobem użytkowania terenu, chyba, że ustalenia szczegółowe dla danego terenu mówią inaczej;
- 7) ustala się na całym obszarze planu zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 8) ustala się możliwość bilansowania ogólnodostępnych terenów rekreacji, w tym placów zabaw dla dzieci, boisk i miejsc rekreacyjnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, na terenach zieleni urządzonej oznaczonych symbolami ZP.01, ZP.02, ZP.03, ZP.04 i ZP.05
- 9) w zakresie zasad rozmieszczania nośników reklamowych wprowadza się zakaz lokalizacji nośników reklamowych z zastosowanym oświetleniem pulsacyjnym;
- 10) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się możliwość lokalizacji reklam w postaci:
 - a) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3,0 m,
 - b) szyldów o powierzchni nie większej niż 1 m²;
- 11) dla terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej ustala się możliwość lokalizacji reklam w postaci:
 - a) tablic i urządzeń reklamowych oraz innych nośników reklamowych o powierzchni nie większej niż 1/3 powierzchni elewacji,
 - b) reklam przestrzennych (trójwymiarowych) o wysokości nie większej niż 8,5 m,
- 12) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:
 - a) na całym obszarze planu wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m oraz ogrodzeń pełnych i ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych,

b) dopuszcza się stosowanie żywopłotów oraz ażurowych ogrodzeń harmonizujących z otoczeniem i architekturą, wykonanych z drewna lub metalu.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na terenie planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) wprowadza się nakaz zachowania istniejącego cennego drzewostanu oznaczonego na rysunku planu;
- 3) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów o ochronie środowiska zostały określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
- 4) teren planu położony jest w całości granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy odrębne;
- 5) w południowo-wschodniej części terenu objętego planem, nad rzeką Wadąg, występują obszary, które mogą być narażone na procesy osuwiskowe w wyniku erozji rzecznej – jest to skarpa nadrzeczna i pas terenu do niej przyległy, teren ten przeznacza się pod zieleń leśną i zieleń urządzoną – kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji geologiczno-geotechnicznej należy ustalać zgodnie z przepisami w sprawie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 6) działania inwestycyjne realizowane w obrębie urządzeń melioracyjnych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu nie występują obiekty i obszary wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków;
- 2) w granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne.

4. W granicach planu nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy i przebudowy w zakresie nienaruszającym ustaleń planu;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) adaptuje się istniejącą sieć wodociągową,
 - b) obowiązek zaopatrzenia w wodę do celów bytowo-gospodarczych należy realizować z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej podłączonej do miejskiej sieci wodociągowej,
 - c) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) adaptuje się istniejącą sieć kanalizacyjną,
 - b) obowiązek odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych należy realizować poprzez istniejącą lub projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków w Olsztynie lub do gminnej oczyszczalni ścieków;
 - c) dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez projektowaną kanalizację sanitarną do sieci zlokalizowanej w części północno-wschodniej planu;
 - d) teren objęty planem znajduje się w granicach aglomeracji Olsztyn, w granicach której obowiązuje Rozporządzenie nr 31 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 23 października 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyznaczania aglomeracji Olsztyn (Dz. Urz. Woj. Wam.-Maz. z 2007 r. Nr 164, poz. 2145), co skutkuje koniecznością realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu zgodnego z obowiązującym Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska,

- b) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni szczelnej terenów składowych, utwardzonych dróg i placów oraz z powierzchni szczelnej obiektów magazynowania i dystrybucji paliw należy po oczyszczeniu odprowadzić do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, w kierunku rzeki Wadąg lub Łyny lub na terenach własnych;
 - c) wody opadowe i roztopowe z pozostałych terenów należy odprowadzić w granicach własnych działki lub do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - c) sieć energetyczną należy prowadzić w miarę możliwości jako podziemną w liniach rozgraniczających dróg z lokalizacją szafek złączowo-pomiarowych na granicy z działką budowlaną lub bezpośrednio na budynkach,
- 6) w zakresie sieci gazowej ustala się:
- a) doprowadzenie gazu ziemnego do istniejących i projektowanych terenów zabudowy przewiduje się z projektowanej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) infrastrukturę gazową należy projektować z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę istniejącej i projektowanej zabudowy;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło następować będzie z indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych;
 - b) dopuszcza się budowę zbiorczej sieci ciepłowniczej oraz niezbędnych obiektów budowlanych, w tym np. kotłowni, w zakresie nienaruszającym ustaleń planu;
- 8) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
- a) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne lub na terenach zieleni, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, w zakresie nienaruszającym ustaleń planu;
- 9) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
- a) obowiązek gromadzenia odpadów w granicach własnych działki zgodnie z przepisami odrębnymi, a następnie wywóz przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo na składowisko odpadów;
 - b) wprowadza się zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki.
6. Rozwiązania komunikacyjne:
- a) od strony wschodniej granica planu przebiega wzdłuż drogi krajowej nr 51 Granica Państwa – Olsztyn – Olsztynek, dla której rezerwuje się pas na przebudowę zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
 - b) powiązanie drogi krajowej nr 51 KD.01 z drogą gminną KD.02 poprzez skrzyżowanie w miejscu istniejącego zjazdu;
 - c) podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu stanowi droga gminna oznaczona symbolem KD.02 podłączona do drogi krajowej nr 51 oraz droga gminna KD.04, natomiast droga oznaczona symbolem KD.03 stanowi drogę serwisową;
 - d) w planie uwzględniono przejęcie ruchu z ulicy Grzybowej poprzez drogę serwisową KD.03 i drogę KD.02 do skrzyżowania z drogą krajową w miejscu istniejącego zjazdu;
 - e) uzupełniający układ komunikacyjny w granicach planu stanowią drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW,
 - f) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów następować będzie poprzez drogi wewnętrzne podłączone do dróg publicznych lub bezpośrednio przez zjazdy z dróg publicznych;
 - g) przy realizacji systemu komunikacyjnego należy uwzględnić przepisy dotyczące dróg pożarowych;

h) należy dążyć do utworzenia pasów zieleni przydrożnej poprzez wprowadzenie nasadzeń o charakterze alejowym (np. klon czerwony, grab pospolity, głąg);

i) budowa lub przebudowa istniejących dróg powinna uwzględniać możliwość realizowania ścieżek rowerowych.

7. Na terenie objętym granicami planu przewiduje się inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym: realizacja dróg publicznych oznaczonych symbolami KD.02, KD.03, KD.04, KD.05.

8. Na terenie objętym granicami planu przewiduje się inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: realizacja drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01.

Rozdział II.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnej funkcji lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 8. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
MW.01 MW.02	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe usługi (w tym handel detaliczny) realizowane w parterach budynków, komunikacja wewnętrzna, parkingi, infrastruktura techniczna. 1) zasady i warunki podziału: dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod: budynki, zespoły budynków, komunikację wewnętrzną, parkingi; 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się; 3) maksymalna wysokość zabudowy – 16,5m – ustala się zróżnicowaną wysokość bryły budynków w obrębie terenu elementarnego; 4) geometria dachów – dachy płaskie o nachyleniu do 15 stopni oraz tarasy dachowe, dopuszcza się realizację dachów stromych o symetrycznym nachyleniu głównych połaci zawartym w przedziale 25-40 stopni w odcieniach czerwieni lub brązu pod warunkiem realizacji w obrębie całego terenu elementarnego; 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,10; 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35; 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – 25%, przy czym dopuszcza się kompensowanie tej powierzchni z uwzględnieniem terenów o różnym przeznaczeniu (np. tereny zieleni urządzonej); 8) wprowadza się nakaz zachowania istniejącego cennego drzewostanu oznaczonego na rysunku planu; 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; 10) miejsca postojowe należy realizować w ilości nie mniejszej niż 1,15 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w drogach wewnętrznych i parkingach; 11) dopuszcza się realizację garaży w kondygnacji poniżej poziomu parteru oraz jako wolnostojące wielopoziomowe obiekty o maksymalnej wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych; 12) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym np. przepompownia ścieków, oczyszczalnia wód deszczowych, stacja transformatorowa, stacja redukcyjna gazu; 13) w celu obsługi komunikacyjnej dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości pasa drogowego 10,0 m.
MU.01 MU.02 MU.03	Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa, nieuciążliwe usługi (w tym handel). Przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, parkingi, infrastruktura techniczna. 1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 500m ² ; 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 3) maksymalna wysokość zabudowy – 14,0m; 4) geometria dachów – dachy płaskie o nachyleniu do 15 stopni oraz tarasy dachowe, dopuszcza się realizację dachów stromych o symetrycznym nachyleniu głównych połaci zawartym w przedziale 30-40 stopni w odcieniach czerwieni lub brązu; 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,10; 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,50; 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – 20%; 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych; 9) miejsca postojowe należy realizować w ilości nie mniejszej niż 1,15 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny plus 2 miejsca postojowe na 100 m ² powierzchni użytkowej usług, a w przypadku handlu w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 100 m ² powierzchni sprzedaży, przy czym dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w drogach wewnętrznych i parkingach; 10) dopuszcza się realizację garaży w kondygnacji poniżej poziomu parteru oraz jako wolnostojące wielopoziomowe obiekty o maksymalnej wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych; 11) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym np. przepompownia ścieków, oczyszczalnia wód deszczowych, stacja transformatorowa, kotłownia, stacja redukcyjna gazu; 12) w celu obsługi komunikacyjnej dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości pasa drogowego 10,0 m.
U.01 U.02	Teren zabudowy usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym handlowa. Przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, parkingi, infrastruktura techniczna. 1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 1500m ² ; 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się; 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m; 4) dachy płaskie o nachyleniu do 15 stopni oraz tarasy dachowe; 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,10; 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,50; 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – 10%; 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku – nie ustala się;

	9) miejsca postojowe należy realizować w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, a w przypadku handlu w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży; 10) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym np. przepompownia ścieków, oczyszczalnia wód deszczowych, stacja transformatorowa, kotłownia, stacja redukcyjna gazu; 11) w celu obsługi komunikacyjnej dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości pasa drogowego 10,0 m; 12) obsługę komunikacyjną terenu elementarnego należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.03.
U.03	Teren zabudowy usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym handlowa. Przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, parkingi, infrastruktura techniczna. 1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000m²; 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się; 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0m; 4) dachy płaskie o nachyleniu do 15 stopni oraz tarasy dachowe, alternatywnie dla całego terenu elementarnego dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym nachyleniu głównych połaci zawartym w przedziale 30-40 stopni w odcieniach czerwieni lub brązu; 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,10; 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,50; 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – 10%; 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku – nie ustala się; 9) miejsca postojowe należy realizować w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, a w przypadku handlu w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży; 10) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym np. przepompownia ścieków, oczyszczalnia wód deszczowych, stacja transformatorowa, kotłownia, stacja redukcyjna gazu; 11) w celu obsługi komunikacyjnej dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości pasa drogowego 10,0 m; 12) obsługę komunikacyjną terenu elementarnego należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.02 i KD.04.
ZP.01	Tereny zieleni urządzonej Tereny zieleni o charakterze parku leśnego jako ogólnodostępnego terenu rekreacyjnego będącego częścią składową osiedla mieszkaniowego. 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, z wyjątkiem: obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, drogi wewnętrznej, ścieżek pieszych i rowerowych, placów zabaw, oczek wodnych; 2) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan; 3) wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.
ZP.02 ZP.03 ZP.04 ZP.05	Tereny zieleni urządzonej Tereny zieleni rekreacyjnej będące częścią składową osiedla mieszkaniowego. 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, z wyjątkiem: obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 2) dopuszcza się urządzenie ścieżek pieszych i rowerowych; 3) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan; 4) wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.
ZL.01 ZL.02 ZL.03 ZL.04	Tereny lasów 1) zasady prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami o lasach; 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, z wyjątkiem realizacji sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.
KD.01	Teren dróg publicznych 1) teren stanowi rezerwę dla potrzeb rozbudowy drogi krajowej nr 51, którą docelowo należy wykonać w parametrach technicznych drogi GP (główna ruchu przyspieszonego); 2) powiązanie z drogą KD.02 poprzez projektowane skrzyżowanie skanalizowane w miejscu istniejącego zjazdu; 3) lokalizowanie w liniach rozgraniczających dróg sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi; 4) linie rozgraniczające pas drogowy zgodnie z rysunkiem planu.
KD.02 KD.03	Teren dróg publicznych 1) drogę należy wykonać w parametrach technicznych drogi Z (zbiorcza) – droga gminna; 2) powiązanie drogi KD.02 z drogą KD.01 poprzez projektowane skrzyżowanie skanalizowane w miejscu istniejącego zjazdu; 3) droga KD.03 (droga serwisowa) stanowi połączenie ulicy Grzybowej z drogą krajową poprzez drogę KD.02; 4) linie rozgraniczające pas drogowy zgodnie z rysunkiem planu; 5) dopuszcza się komunikację zbiorową; 6) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
KD.04	Teren dróg publicznych 1) drogę należy wykonać w parametrach technicznych drogi L (lokalna) – droga gminna; 2) linie rozgraniczające pas drogowy zgodnie z rysunkiem planu; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
KD.05	Teren dróg publicznych 1) drogę należy wykonać w parametrach technicznych drogi D (dojazdowa); 2) linie rozgraniczające pas drogowy zgodnie z rysunkiem planu; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
KDW.01 KDW.02 KDW.03 KDW.04 KDW.05	Tereny dróg wewnętrznych 1) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu, 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych.
Kpj.01	Tereny ciągów pieszo-jezdných 1) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu, 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Ti.01	Tereny infrastruktury technicznej 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, z wyjątkiem obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 2) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków oraz przepompowni wód deszczowych; 3) wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.
Ti.02	
Ti.03	

Rozdział III. Przepisy końcowe

§ 9. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wszystkich terenów elementarnych w wysokości 30%.

§ 10. W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu traci moc „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie Dywity, gmina Dywity” uchwalony przez Radę Gminy Dywity uchwałą nr XXXIX/262/06 z dnia 29 września 2006r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 173, poz. 2488 z dnia 15 listopada 2006r.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Dywity

Renata Kaszubska

1) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:

dotyczy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie Dywity, gmina Dywity

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013r. poz. 21, poz. 405) wyznaczono termin wnoszenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie Dywity, gmina Dywity. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

2) Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

dotyczy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie Dywity, gmina Dywity

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013r. poz. 21, poz. 405) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie Dywity, gmina Dywity nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.