

## 866

### UCHWAŁA Nr XXVI/224/09

#### Rady Gminy Dywity

z dnia 17 marca 2009 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatytułowanego „Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego wsi Dywity dla terenu oznaczonego symbolem 18M”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) Rada Gminy Dywity uchwała, co następuje:

#### ROZDZIAŁ I Przepisy ogólne

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity oraz zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Dywity, ograniczonego od strony wschodniej pasem drogowym drogi krajowej nr 51 (ul. Olsztyńska), od południa pasem drogowym ulicy Ługwałdzkiej, od stron: zachodniej i północnej terenami niezagospodarowanymi.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z uchwałą Rady Gminy Dywity Nr XII/73/07 z dnia 25 września 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatytułowanego „Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego wsi Dywity” dla terenu oznaczonego symbolem 18 M.

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

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań

własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW);
- 3) tereny zabudowy usługowej (U);
- 4) tereny komunikacji samochodowej (KS/U, KDD, KDW);
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji kołowej i pieszej (KDX) oraz infrastruktury technicznej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania działek oraz zabezpieczenia potrzeb parkingowych projektowanych inwestycji;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, przyrody i krajobrazu.

3. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami przedmiotowego planu, teren objęty niniejszym planem należy użytkować w sposób dotychczasowy.

**§ 3. 1.** Ustala się następujące oznaczenia graficzne jako obowiązujące:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów elementarnych;
- 4) granice terenu objętego planem.

**§ 4.** W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

- 1) obowiązuje nakaz podłączenia wszystkich obiektów usługowych, mieszkaniowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
- 3) wody opadowe i roztopowe z terenów usługowych, z dróg, parkingów i placów nawrotowych, po odpowiednim podczyszczeniu, powinny być odprowadzane docelowo do kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczającej dróg publicznych. Dopuszcza się w zabudowie

mieszkańcowej zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w ramach działki;

- 4) zaopatrzenie w ciepło - ze źródeł indywidualnych;
- 5) zaopatrzenie w gaz - z istniejącej sieci gazowniczej;
- 6) sieci energetyczne i telekomunikacyjne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe;
- 7) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się wydzielenie terenów pod infrastrukturę;
- 8) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

**§ 5.** W zakresie rozwiązań komunikacyjnych:

- 1) zachowuje się istniejące wjazdy na działki;
- 2) projektuje się obsługę terenu poprzez istniejące zjazdy z drogi krajowej na drogę 1KDD;
- 3) projektuje się drogę 2KDW;
- 4) możliwa ilość wjazdów na jedną działkę budowlaną - 1 wjazd w zabudowie mieszkaniowej, dopuszcza się 2 wjazdy w zabudowie usługowej;
- 5) obsługa w zakresie miejsc postojowych: ustala się obowiązek zapewnienia przez właściciela lub zarządcę terenu miejsc postojowych w granicach własnej lub zarządzanej nieruchomości, w ilościach:
  - dla usług - 1 miejsce postojowe na każde 10 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, nie mniej niż 2 stanowiska na jeden obiekt usługowy oraz jedno miejsce na każde 3 osoby zatrudnione;
  - dla składów i hurtowni - 3 stanowiska postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków, nie mniej niż 2 stanowiska na jeden obiekt magazynowy oraz 1 miejsce na trzy osoby zatrudnione;
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie lub jedno gospodarstwo domowe;
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie;
  - miejsca postojowe dla tej zabudowy należy przewidzieć na terenie oznaczonym na załączniku do niniejszej uchwały symbolem 06KS/U.

**§ 6.** W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu ustala się jako obowiązujące:

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenu objętego planem należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej;
- 2) zakaz lokalizowania na terenach oznaczonych symbolami 01MN, 02MN, 03MW przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko lub dla których obowiązek sporządzania raportu może być wymagany na podstawie przepisów szczególnych.

**§ 7.** W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla stanowiska archeologicznego znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków (AZP 23-61/28),

wyznaczoną na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

- 2) dopuszcza się inwestowanie na terenie strefy pod określonymi warunkami:
  - a) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynąń inżynierskich, budowlanych i innych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków; obowiązuje każdorazowo występowanie o szczegółowe wytyczne i opinie o realizacji inwestycji o jakiegokolwiek działalności;
  - b) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji na terenie objętym granicami strefy konserwatorskiej obowiązuje przeprowadzenie sondażowych badań archeologicznych, w zakresie ustalonym przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, na koszt inwestora, wyprzedzających proces przygotowania inwestycji;
  - c) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji, uzależnione jest uzyskania zezwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków.

**§ 8.** Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:

- 1) budynek główny - należy przez to rozumieć budynki, w których prowadzona jest działalność stanowiąca podstawową funkcję wyznaczoną planem;
- 2) budynek pomocniczy - budynek związany z obsługą funkcji podstawowej, uzupełniającej lub pomieszczenia techniczne oraz garaż na samochód osobowy. Standard zabudowy budynków gospodarczych nie może odbiegać od standardów zastosowanych w budynkach głównych w zakresie zastosowanych materiałów, kąta nachylenia dachu;
- 3) funkcja podstawowa - funkcja dominująca na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) funkcja uzupełniająca - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 5) dachy strome, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych - są to dachy o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych bez względu na długość połaci dachowych;
- 6) kąt nachylenia dachu - kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przykrywać min. 75 % powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych;
- 7) obowiązująca linia zabudowy - oznacza konieczność zlokalizowania minimum 70 % frontu odpowiedniej elewacji budynku w tej linii, z możliwością cofnięcia pozostałej części pierzei, przy czym nie dotyczy to takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy - oznacza linie określające minimalną odległość ściany projektowanych budynków od określonej linii rozgraniczającej ulic, a także od terenów wyłączonych z zabudowy; nieprzekraczalna linia zabudowy nie

dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze;

9) powierzchnia zabudowy - jest to stosunek (w procentach) powierzchni zabudowy, do całkowitej powierzchni działki budowlanej;

10) powierzchnia utwardzona - trwałe utwardzenia terenu w postaci placów, parkingów, dojazdów i ścieżek itp. przedstawionych w procentach w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;

11) wysokość zabudowy - jest to wymiar określający zewnętrzny gabaryt obiektów, mierzony od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów;

12) powierzchni terenu biologicznie czynnej - rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50 % sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>.

## ROZDZIAŁ II

### Przepisy szczegółowe dotyczące jednostek elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

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

01 MN	<p>1. Przeznaczenie: a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; b) funkcje uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>2. Ogólne warunki urbanistyczne: a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca z możliwością lokalizacji zabudowy pomocniczej (budynki gospodarcze i garażowe); b) możliwe jest zachowanie, przebudowa i rozbudowa istniejących budynków nie spełniających zapisów planu, które zostały wzniesione na podstawie prawomocnej decyzji; c) podział na nowe działki - minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>.</p> <p>3. Wskaźniki urbanistyczne: a) budynek główny jako obiekt wolnostojący; b) budynek pomocniczy jako obiekt wolnostojący lub połączony z budynkiem głównym; c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 40 %; d) wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku głównego do najwyższego punktu kalenicy budynku: maksymalnie 9,0 m; e) wysokość zabudowy pomocniczej, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy wolnostojącego budynku pomocniczego: maksymalnie 7,0 m; f) wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: maksymalnie 0,60 m ponad poziom terenu; g) ilość kondygnacji nadziemnych, dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się jedną kondygnację podziemną; h) rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych; i) kąty nachylenia dachów dla wszystkich budynków: 35° - 45°; j) rodzaj pokrycia dachu: dla wszystkich budynków na działce należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu; k) obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały; l) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały; ł) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę 1KDD lub istniejące wjazdy; jeden wjazd na jedną działkę; m) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej działki nie mniej niż 1mp/ 1 mieszkanie; zgodnie z § 5 pkt 5 niniejszej uchwały; n) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 40 %.</p>
-------	--

02MN	<p>1. Przeznaczenie: a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; b) funkcje uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>2. Ogólne warunki urbanistyczne: a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza z możliwością lokalizacji zabudowy pomocniczej ( budynki gospodarcze i garażowe); b) możliwe jest zachowanie, przebudowa i rozbudowa istniejących budynków nie spełniających zapisów planu, które zostały wzniesione na podstawie prawomocnej decyzji; podział na nowe działki - minimalna powierzchnia działki - 800 m<sup>2</sup>;</p> <p>3. Wskaźniki urbanistyczne: a) budynek główny jako obiekt wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej; b) budynek pomocniczy jako obiekt dobudowany do budynku głównego; c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 40 %; d) wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku głównego do najwyższego punktu kalenicy budynku: maksymalnie 9,0 m; e) wysokość zabudowy pomocniczej, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy wolnostojącego budynku pomocniczego: maksymalnie 7,0 m; f) wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: maksymalnie 0,60 m; g) ilość kondygnacji nadziemnych, dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe oraz dodatkowo dopuszcza się jedną kondygnację podziemną; h) rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych; i) kąty nachylenia dachów dla wszystkich budynków: 35° - 45°; j) rodzaj pokrycia dachu: na wszystkich budynkach na działce należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu; k) obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały; l) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały; m) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę 1KDD lub istniejące wjazdy; jeden wjazd na jedną działkę; n) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/ 1 mieszkanie, zgodnie z § 5 pkt. 5 niniejszej uchwały; o) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 40 %.</p>
03MW	<p>1. Przeznaczenie: a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; b) funkcje uzupełniające: ustala się funkcje uzupełniające dla zabudowy wielorodzinnej: place zabaw, śmietniki, drogi ewakuacyjne, place manewrowe, itp.).</p> <p>2. Ogólne warunki urbanistyczne: a) zabudowa wielorodzinna: budynki do 12 mieszkań; b) możliwe jest zachowanie, przebudowa i rozbudowa istniejących budynków nie spełniających zapisów planu, które zostały wzniesione na podstawie prawomocnej decyzji; c) podział na nowe działki - nie mniejsze niż istniejące działki na tym terenie.</p> <p>3. Wskaźniki urbanistyczne: a) budynek główny jako obiekt wolnostojący; b) budynek pomocniczy - nie dopuszcza się; c) maksymalna wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - 60 %; d) wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku głównego do najwyższego punktu kalenicy budynku: maksymalnie 12,0 m; e) wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: maksymalnie 0,60 m; f) ilość kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną; g) rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych; h) kąty nachylenia dachów dla wszystkich budynków: 30° - 45°; i) rodzaj pokrycia dachu: dla wszystkich budynków położonych na tym terenie należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu; j) obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały; k) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały; l) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę 2KDW (nie dotyczy istniejących wjazdów); m) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości oraz na terenie oznaczonym symbolem 06 KS/U; zgodnie z § 5 pkt 5 niniejszej uchwały;</p>

	n) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu - 20 %.
04U, 05U	<p>1. Przeznaczenie:</p> <p>a) funkcja podstawowa: zabudowa usługowa o uciążliwościach nie wykraczających poza granice działki;</p> <p>b) funkcje uzupełniające: składy i hurtownie;</p> <p>c) funkcje wykluczone: zabudowa mieszkaniowa, rzemiosło i usługi związane z obsługą komunikacji.</p> <p>2. Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) zabudowa usługowa jako wolnostojąca zlokalizowana w budynku głównym lub pomocniczym;</p> <p>b) dopuszcza się więcej niż jeden budynek główny na działce;</p> <p>c) podział na nowe działki - nie mniejsze niż istniejące, możliwe jest łączenie działek.</p> <p>3. Wskaźniki urbanistyczne:</p> <p>a) budynek główny jako obiekt wolnostojący;</p> <p>b) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego;</p> <p>c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 60 %;</p> <p>d) wysokość budynku głównego, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku: maksymalnie 10,0 m;</p> <p>e) wysokość budynku pomocniczego licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy : maksymalnie 8,0 m;</p> <p>f) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: nie ustala się;</p> <p>g) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>h) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe;</p> <p>i) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 20° - 35°;</p> <p>j) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju w odcieniach kolorów: czerwieni, szarości i grafitu;</p> <p>k) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;</p> <p>l) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę 1KDD, możliwe dwa wjazdy na jedną działkę;</p> <p>ł) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości- zgodnie z § 5 pkt 5 niniejszej uchwały;</p> <p>m) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki - 15 % powierzchni.</p>
06KS/U	<p>1. Przeznaczenie:</p> <p>a) funkcja podstawowa: tereny obsługi komunikacji - miejsca postojowe, stanowiące obsługę komunikacji dla terenu oznaczonego na załączniku do niniejszej uchwały symbolem 03MW ;</p> <p>b) funkcje uzupełniające: funkcje usługowe o uciążliwościach nie wykraczających poza granice działki;</p> <p>c) funkcje wykluczone: zabudowa mieszkaniowa.</p>
	<p>2. Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) Maksymalny udział powierzchni utwardzonej w stosunku do powierzchni działki - 85 %;</p> <p>b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury w liniach rozgraniczających terenu;</p> <p>c) należy wprowadzić nasadzenia pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy terenu;</p> <p>d) dopuszcza się miejsca parkingowe podziemne z możliwością lokalizacji nad nimi funkcji usługowych.</p> <p>3. Wskaźniki urbanistyczne dla funkcji uzupełniającej:</p> <p>a) budynek główny jako wolnostojący;</p> <p>b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 60 %;</p> <p>c) wysokość budynku głównego, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku: maksymalnie 10,0 m;</p> <p>d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - nie ustala się;</p> <p>e) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, oraz 2 kondygnacje podziemne z przeznaczeniem na stanowiska postojowe dla samochodów (parkingi);</p> <p>f) rodzaj pokrycia dachu: dla wszystkich budynków na tym terenie należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju w odcieniach: czerwieni, szarości i grafitu;</p> <p>g) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały;</p> <p>h) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę 1KDD, możliwe dwa wjazdy na teren działki;</p> <p>i) miejsca parkingowe - zgodnie z § 5 pkt 5 niniejszej uchwały;</p> <p>j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 15 %.</p>

1KDD	<p>1. Przeznaczenie:</p> <p>a) funkcja podstawowa: droga publiczna, dojazdowa, gminna;</p> <p>b) funkcje uzupełniające: infrastruktura techniczna.</p> <p>2. Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - min 10,0 m;</p> <p>b) minimalna szerokość jezdni - 6,0 m;</p> <p>c) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg;</p> <p>d) możliwa jest lokalizacja miejsc postojowych (zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały);</p> <p>e) możliwe wykorzystanie części terenu w postaci zieleni urządzonej towarzyszącej komunikacji.</p>
2KDW	<p>1. Przeznaczenie:</p> <p>a) funkcja podstawowa: droga wewnętrzna;</p> <p>b) funkcje uzupełniające: infrastruktura techniczna.</p> <p>2. Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - jak istniejąca;</p> <p>b) minimalna szerokość jezdni - 6,0 m;</p> <p>c) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg.</p>
3KDD	<p>1. Przeznaczenie:</p> <p>a) funkcja podstawowa: droga publiczna, dojazdowa, gminna;</p> <p>b) funkcje uzupełniające: infrastruktura techniczna.</p> <p>2. Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - min 10,0 m;</p> <p>b) minimalna szerokość jezdni - 12,5x 12,5 m;</p> <p>c) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg;</p> <p>d) miejsca postojowe: nie dopuszcza się.</p>
4KDX	<p>1. Przeznaczenie:</p> <p>a) funkcja podstawowa: ciąg pieszy;</p> <p>b) funkcje uzupełniające: infrastruktura techniczna.</p> <p>2. Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m;</p> <p>b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg;</p> <p>c) miejsca postojowe: nie dopuszcza się.</p>

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

§ 11. 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 następujących wysokościach:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
01MN, 02MN	30%
03MW	30%
04U	30%
05U	30%
06KS/U	30%
1KDD, 2KDW, 3KDD, 4KX	Nie dotyczy

§ 12. W granicach opracowania planu inwestycją celu publicznego, należąca do zadań własnych gminy są drogi publiczne oznaczone symbolem 1KDD, 2KDW, 3KDD.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

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

Przewodniczący Rady Gminy Dywity  
Renata Kaszubska

ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR IDO UCHWAŁY .....  
RADY GMINY DWITYTY .....  
.....

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZATYTULOWANEGO  
„ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU SZCZEGÓŁOWEGO ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO WSI DWITYTY”  
DLA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 18 M.**

LEGENDA:	
<b>USTALENIA PLANU</b>	
—	granicza obszaru opracowania planu
—	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
<b>PRZEZNACZENIE TERENÓW URBANISTYCZNYCH</b>	
KD	teren komunikacji
KX	ciąg pieszy
KSU	teren obsługi komunikacji (parkingi) z dopuszczeniem usług
U	zabudowa usługowa
MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - funkcja uzupełniająca: usługi komercyjne na parterze budynku
MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
<b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY</b>	
▲	nieprzeznaczalna linia zabudowy
▲	obowiązuje linia zabudowy
<b>ZALECENIA ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU</b>	
▨	istniejąca zabudowa do zachowania
●	sugerowana zieleni na granicach działek
□	miejsca czasowego postoju
<b>STREFY CHRONIONE</b>	
○	strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego

N

Publikacja:  
Dziennik Urzędowy Województwa  
Warmińsko - Mazurskiego  
Nr z dnia                      poz.

<b>FIRMA USŁUGOWO-PROJEKTOWA</b> <b>DW Wanda Łąguna</b>	ul. Olszowej 13/4 81-747 Sopot telefon: (055) 655 16 51
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI DWITYTY DLA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 18 M	
Skala:	1:1000
Główny projektant:	dr inż. arch. Wanda Łąguna
Zespół projektowy:	inż. Danuta Olszaka inż. Wojciech Kowalcowski inż. Ewelina Dąbaj-Such
Załącznik Nr	1



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XXVI/224/09  
Rady Gminy Dywity  
z dnia 17 marca 2009 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatytułowanego „Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego wsi Dywity dla terenu oznaczonego symbolem 18 M”.

UCHWAŁA Nr XXII/180/08  
Rady Gminy Dywity  
z dnia 27 listopada 2008 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatytułowanego „Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego wsi Dywity” dla terenu oznaczonego symbolem 18 M.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zm. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007, Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1111) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; zm. 2004 Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 i z 2007 Nr 127, poz. 880) RADA GMINY DYWITY uchwala co następuje:

§ 1. Postanawia się nie uwzględniać uwag do „Zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego wsi Dywity dla terenu oznaczonego symbolem 18 M” opisanych w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr XXII/180/08  
Rady Gminy Dywity  
z dnia 27 listopada 2008 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatytułowanego „Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego wsi Dywity” dla terenu oznaczonego symbolem 18 M.

Wykaz nieuwzględnionych uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatytułowanego „Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego wsi Dywity” dla terenu oznaczonego symbolem 18 M.

1. Jadwiga i Mieczysław Kawałko - dotyczy działki 818/1 stanowiącej pas drogowy drogi gminnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDD. Państwo Jadwiga i Mieczysław Kawałko żądają, aby:

- a) na terenie 1 KDD ograniczyć liczbę miejsc parkingowych: pozostawić jeden rząd z wyjazdem od strony terenu 5U, projektowany drugi pas zagospodarować zielenią;
- b) w pasie drogi wykonać chodniki;
- c) zaplanować dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej miejsca parkingowe, miejsca zabaw dla dzieci, tereny zielone, śmietniki, zapewnić dojazd do tej zabudowy.

2. Jadwiga i Mieczysław Kawałko - dotyczy działek 822/1, 826, 827/1 oznaczonych w planie symbolem 03 MW - teren o funkcji podstawowej: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz funkcji uzupełniającej: place zabaw, śmietniki, drogi ewakuacyjne, place manewrowe itp. Obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę 2KDW. Państwo Jadwiga i Mieczysław Kawałko wnoszą o zaplanowanie dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, miejsc parkingowych, miejsc zabaw dla dzieci, terenów zielonych, śmietników oraz zapewnienie dojazdu do tej zabudowy. Wnoszą również o zweryfikowanie wyjazdu z działki nr 822/1 na drogę krajową nr 51.

3. Zdzisław i Maria Szczpkowscy - dotyczy działki 818/1 stanowiącej pas drogowy drogi gminnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDD. Państwo Zdzisław i Maria Szczpkowscy żądają, aby na terenie 1 KDD ograniczyć liczbę miejsc parkingowych: pozostawić jeden rząd z wyjazdem od strony terenu 5U, projektowany drugi pas zagospodarować zielenią.

4. D. i W. Trusczyńscy - dotyczy działki 818/1 stanowiącej pas drogowy drogi gminnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDD. Państwo D. i W. Trusczyńscy żądają, aby zlikwidować miejsca parkingowe w pasie drogi 1 KDD.

5. D. i W. Trusczyńscy - dotyczy całego planu. Państwo Trusczyńscy wnieśli o skomunikowanie terenu objętego planem ze starą częścią Dywit poprzez zaprojektowanie przejścia dla pieszych.



6. „HOTEX” Jacek Chmieliński - dotyczy działek 804, 805. Pan Jacek Chmieliński wniósł uwagę dotyczącą wprowadzenia funkcji mieszkalno-usługowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych dla terenu 6 KS/U.
7. „HOTEX” Jacek Chmieliński - dotyczy działek 827/1, 826, 822/1. Pan Jacek Chmieliński wniósł uwagę dotyczącą wprowadzenia na terenie 03 MW funkcji mieszkalno-usługowej oraz o zlikwidowanie ograniczeń do 12-liczby lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych.
8. Helena Giers „AGRO-HELANA” - dotyczy działek 796, 797, 798, 799. został wniesiony wniosek o:
- zlikwidowanie zapisów dotyczących rozwiązań komunikacyjnych: obsługa w zakresie miejsc parkingowych dla składów i hurtowni;
  - wprowadzenie możliwości ruchu samochodów ciężarowych na teren składów i hurtowni;
  - likwidację ciągu pieszego 4 KDX.
9. Janusz Klejna - dotyczy całego terenu planu. Pan Janusz Klejna wniósł o naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. ustalenie projektu planu nie uwzględnia pierwotnego przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, nie uwzględniono niedogodności związanych z niekorzystnym oddziaływaniem działek o innym przeznaczeniu niż zabudowa jednorodzinna.
10. Janusz Klejna - dotyczy całego terenu planu. Pan Janusz Klejna wniósł o naruszenie przepisów prawa budowlanego, warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania przez wprowadzenie na terenie działek 827 i 826/1 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz wprowadzenie na terenie objętym planem funkcji usługowych :4U i 5U.
11. M. i A. Kaźarnowicz - dotyczy całego terenu planu. Państwo Kaźarnowicz wnieśli o naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. ustalenie projektu planu nie uwzględnia pierwotnego przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, nie uwzględniono niedogodności związanych z niekorzystnym oddziaływaniem działek o innym przeznaczeniu niż zabudowa jednorodzinna.
12. M. i A. Kaźarnowicz - dotyczy całego terenu planu. Państwo Kaźarnowicz wnieśli o naruszenie przepisów prawa budowlanego, warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania przez wprowadzenie na terenie działek 827 i 826/1 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz wprowadzenie na terenie objętym planem funkcji usługowych: 4U i 5U.
13. M Szemplińska - dotyczy całego terenu planu. Pani Szemplińska wniosła o naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. ustalenie projektu planu nie uwzględnia pierwotnego przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, nie uwzględniono niedogodności związanych z niekorzystnym oddziaływaniem działek o innym przeznaczeniu niż zabudowa jednorodzinna.
14. M Szemplińska - dotyczy całego terenu planu. Pani Szemplińska wniosła o naruszenie przepisów prawa budowlanego, warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania przez wprowadzenie na terenie działek 827 i 826/1 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz wprowadzenie na terenie objętym planem funkcji usługowych : 4U i 5U.
15. A. Mordarska - dotyczy całego terenu planu. Pani Mordarska wniosła o naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. ustalenie projektu planu nie uwzględnia pierwotnego przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, nie uwzględniono niedogodności związanych z niekorzystnym oddziaływaniem działek o innym przeznaczeniu niż zabudowa jednorodzinna.
16. A. Mordarska - dotyczy całego terenu planu. Pani Mordarska wniosła o naruszenie przepisów prawa budowlanego, warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania przez wprowadzenie na terenie działek 827 i 826/1 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz wprowadzenie na terenie objętym planem funkcji usługowych : 4U i 5U.
17. A. Krajewska - dotyczy całego terenu planu. Pani Krajewska wniosła o naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. ustalenie projektu planu nie uwzględnia pierwotnego przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, nie uwzględniono niedogodności związanych z niekorzystnym oddziaływaniem działek o innym przeznaczeniu niż zabudowa jednorodzinna.
18. A. Krajewska - dotyczy całego terenu planu. Pani Krajewska wniosła o naruszenie przepisów prawa budowlanego, warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania przez wprowadzenie na terenie działek 827 i 826/1 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz wprowadzenie na terenie objętym planem funkcji usługowych : 4U i 5U.
19. A. Krajewska – dotyczy części działki 818/1. Pani A. Krajewska w swojej uwadze zadała pytanie o docelowe przeznaczenie drogi gminnej położonej między działkami 829 i 825 , znajdującymi się na obszarze planu 18M.
20. M. Kawałko - dotyczy działki 818/1 pas drogowy 1KDD. Uwaga dotyczy uszczegółowienia zapisu dot. rodzaju zieleni izolacyjnej.
21. M. Kawałko, A. Klejna - dotyczy działki 818/1 pas drogowy 1KDD. Uwaga dotyczy wprowadzenia chodników po obu stronach drogi 1KDD oraz określenia nośności drogi.

22. M. Kawałko - dotyczy działki 818/1 pas drogowy 1KDD. Pani M. Kawałko wniosła o pozostawienie jednego ciągu miejsc parkingowych w pasie drogi 1 KDD.

23. M. Klejna - dotyczy działek 796, 797, 798, 799. Pani M. Klejna wniosła o zwiększenie liczby miejsc parkingowych na terenie 04U.

24. Z. Szczepkowski - dotyczy działek 796, 797, 798, 799, 804, 805. Pan Z. Szczepkowski wniósł o wprowadzenie zapisu dot. nie przekraczania norm środowiskowych dla terenów objętych symbolem 05U, 04U.

25. M. Klejna - dotyczy działki 832/1. Pani M. Klejna wniosła o zmianę linii zabudowy na działce nr 832/1 - linię usytuować bliżej drogi krajowej nr 51.

26. J. Chmieliński - dotyczy działki 822/1. Pan J. Chmieliński wniósł o uwzględnienie dojazdu do działki nr 822/1 z drogi krajowej nr 51.

27. M. Kawałko - dotyczy działek 827/1, 826, 822/1. M. Kawałko wniósł o uwzględnienie zieleni, parkingów, placów manewrowych, itp. na terenie 3MW.

28. J. Chmieliński - dotyczy działek 804, 805. Pan J. Chmieliński zarzucił, iż projektowana liczba miejsc parkingowych nie powinna być większa od liczby miejsc już istniejących na terenie usług.

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XXVI/224/09  
Rady Gminy Dywity  
z dnia 17 marca 2009 r.

#### **Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Dywity określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- realizację kanalizacji deszczowej,
- realizację dróg.

2. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Sposób realizacji inwestycji wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań

techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gmin, ujętych w niniejszym planie dokonywane będzie zgodnie z „Wieloletnim Programem Inwestycyjnym” oraz uchwalanym corocznie budżetem gminy Dywity, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.

5. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. z 2006 Dz. U. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).