

UCHWAŁA NR VI/27/15 RADY GMINY DYWITY

z dnia 12 marca 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Dywity nad jeziorem Dywity, 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 poz. 594, zmiany: z 2013 poz. 645, poz. 1318, z 2014 poz. 379, poz. 1072) Rada Gminy Dywity po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Dywity nad jeziorem Dywity, gmina Dywity”, zwaną dalej planem.

§ 2. Granice planu zostały określone w Uchwale Nr XLII/297/14 Rady Gminy Dywity z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Dywity nad jeziorem Dywity, gmina Dywity.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Dywity nad jeziorem Dywity gmina Dywity”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - PU – teren zabudowy produkcyjnej i usługowej,
 - ZP – teren zieleni urządzonej,
 - KDW – teren drogi wewnętrznej,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) 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) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym przez powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć łączną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 2) linii rozgraniczającej 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku – w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość od granicy działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni jak i kubatury;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, przy czym przeznaczenie uzupełniające może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym;
- 7) usługach nieuciążliwych lub produkcji nieuciążliwej – należy przez to rozumieć działalność usługową lub produkcyjną nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową lub produkcyjną nie powodującą pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania budynków mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie;
- 8) tymczasowym sposobie zagospodarowania i użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dopuszczenie określonego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu do czasu wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami planu;
- 9) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej z elementami konstrukcyjnymi i mocowaniem nie będący szyldem, elementem systemu informacji gminnej lub urzędowej lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 10) szyldzie – należy przez to rozumieć płaską, jednostronną tablicę przedstawiającą logo i nazwę firmy bądź informację o prowadzonej działalności gospodarczej.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV;
- 5) pasa technologicznego linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV stanowiącego strefę ograniczonego zagospodarowania;
- 6) przeznaczenia terenów.

§ 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 zawartych w § 8 niniejszych ustaleń;
- 2) 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;
- 3) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 5) do czasu realizacji zapisów niniejszej uchwały ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 6) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m od strony dróg, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 7) w zakresie elewacji wprowadza się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki;
- 8) w zakresie zasad rozmieszczania nośników reklamowych ustala się:
 - a) możliwość lokalizacji jednej wolnostojącej tablicy o wysokości do 4,0 m od poziomu terenu i powierzchni nie większej niż 6 m² na jednej działce budowlanej;
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym i ekranów.
- 9) dopuszcza się lokalizację szyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 10 m² na budynku.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obszar planu nie jest objęty formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dla terenów elementarnych położonych w granicach planu nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wynikających z przepisów o ochronie środowiska;
- 5) przy lokalizacji zabudowy i zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać oddziaływanie pól elektromagnetycznych związanych z istniejącymi napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi wysokiego napięcia zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów;
- 6) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach planu nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych.

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

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne;

- 4) dopuszcza się realizację indywidualnych odnawialnych źródeł energii takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane na budynkach oraz pompy ciepła, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych z własnego ujęcia wody na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się rozwiązanie tymczasowe w postaci szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni dróg, parkingów i placów utwardzonych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) adaptuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN 110 kV,
 - b) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV wyznaczono w odległościach 18,8 m od osi linii pas technologiczny stanowiący strefę ograniczonego zagospodarowania oznaczoną na rysunku planu,
 - c) w strefie ograniczonego zagospodarowania zabrania się nasadzenia drzew i krzewów, wznoszenia budowli, budowy ogrodzeń, zabudowy urządzeń komunikacyjnych, składowania wszelkich odpadów, składowania piasku i ziemi oraz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców ustalonych w przepisach odrębnych,
 - e) sieć elektroenergetyczną należy prowadzić w miarę możliwości jako podziemną z lokalizacją szafek złączowo-pomiarowych na granicy z działką budowlaną,
 - f) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) w granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zaopatrzenie w gaz będzie następowało z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
 - a) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne lub zieleń, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę,

- b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- c) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z właściwymi normami i przepisami odrębnymi;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych;
- 12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
- a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;
 - b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) drogę łączącą obszar planu z terenami sąsiednimi stanowi droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDW.01 połączona z istniejącą drogą gminną przebiegającą bezpośrednio przy południowej granicy poza planem;
 - 2) ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów położonych w granicach planu z drogi wewnętrznej oznaczone symbolem KDW.01;
 - 3) nie dopuszcza się bezpośredniego podłączenia terenów położonych w granicach planu do drogi krajowej nr 51 (ulicy Olsztyńskiej);
 - 4) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
7. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.
8. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
9. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
PU.01	Teren zabudowy produkcyjnej i usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcji nieuciążliwej lub usług nieuciążliwych. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa socjalno-administracyjna, garaże, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń. 1) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 4000 m²; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV – zgodnie z przepisami odrębnymi, od drogi krajowej nr 51 – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 3) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków produkcyjnych i usługowych – 10,0 m, dla budynków socjalno-administracyjnych – dwie kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 8,0 m, dla budynków garażowych – 6,0 m; 4) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 5 do 20 stopni; 5) kolorystyka dachu: odcienie czerwieni, brązu, szarości, bieli lub zieleni; 6) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się; 7) maksymalna intensywność zabudowy – 0,70; 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny w ilości nie mniejszej niż:

	a) 1 miejsce parkingowe na każde 3 zatrudnione osoby, b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m ² powierzchni zabudowy usług i produkcji z wyłączeniem powierzchni handlowej, c) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m ² powierzchni handlowej; 10) nie ustala się dodatkowych miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; 11) dojazd do terenu elementarnego lub działek należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.01, nie dopuszcza się realizacji bezpośredniego zjazdu z drogi krajowej nr 51; 12) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 13) teren elementarny znajduje się w sąsiedztwie drogi krajowej nr 51 – nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.
ZP.01	Teren zieleni urządzonej 1) teren elementarny stanowiący pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 5 niniejszych ustaleń; 2) dopuszcza się zagospodarowanie terenu elementarnego wyłącznie zielenią niską.
KDW.01	Teren drogi wewnętrznej 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe.

§ 9. Tracą moc ustalenia i rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Dywity nad jeziorem Dywity, gmina Dywity” uchwalonego Uchwałą Nr XXX/246/09 Rady Gminy Dywity z dnia 30 czerwca 2009 roku w granicach niniejszego planu.

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

§ 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

Sabina Robak

I. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:

dotyczy: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Dywity nad jeziorem Dywity, gmina Dywity.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199) w wyznaczonym terminie do wnoszenia uwag dotyczących projektu „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Dywity nad jeziorem Dywity, gmina Dywity” nie wpłynęła żadna uwaga.

II. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

dotyczy: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Dywity nad jeziorem Dywity, gmina Dywity.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w „Zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Dywity nad jeziorem Dywity, gmina Dywity” w sposób następujący: w granicach zmiany planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.