

UCHWAŁA NR VI/29/15 RADY GMINY DYWITY

z dnia 12 marca 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 800, 801, 802 oraz częściowo 818/1 położonych w obrębie Dywity, gm. Dywity

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2013r., poz. 594 ze zm.: z 2013 r., poz. 645, poz. 1318, z 2014 r., poz. 379, poz. 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2015 r., poz. 199), Rada Gminy Dywity po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity, uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/244/06 Rady Gminy Dywity z dnia 11 lipca 2006 r., uchwała co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 800, 801, 802 oraz częściowo 818/1 położonych w obrębie Dywity, gm. Dywity, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z Uchwałą Nr XLIII/309/14 Rady Gminy Dywity z dnia 25 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 800, 801, 802 oraz częściowo 818/1 położonych w obrębie Dywity, gm. Dywity.

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, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy usługowej: U;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji kołowej i pieszej oraz infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek;
- 4) zasady ochrony przyrody, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 7) określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego;
- 3) granica opracowania.

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

- 1) Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

- 2) Teren elementarny – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem.
- 3) Wskaźnik intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków na działce do powierzchni działki.
- 4) Reklama – płaskie znaki oraz przestrzenne instalacje związane z promowaniem działalności gospodarczej, produktów, usług, imprez. Za reklamę nie uważa się szyldu, tj. jednostronnego, płaskiego lub dwustronnego zamontowanego na wysięgniku prostopadłym do elewacji budynku, znaku zawierającego wyłącznie logo i nazwę firmy oraz informacje o rodzaju prowadzonej działalności.
- 5) Adaptacja budynku lub obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkowania. Przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową, nadbudową i odbudową budynku lub obiektu budowlanego przy zachowaniu dotychczasowej funkcji. Zmiana sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego uwarunkowana jest zgodnością projektowanej funkcji z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla danego terenu elementarnego.
- 6) Przepisy odrębne – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych i ostatecznych decyzji administracyjnych.
- 7) Usługi nieuciążliwe – oznacza to, że istniejąca lub projektowana funkcja usługowa, w tym usługowo - produkcyjna, handel, nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.
- 8) Przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.
- 9) Przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć, rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, które nie kolidują z funkcją podstawową terenu.

§ 5. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

1. Teren opracowania planu położony jest w granicach Aglomeracji Olsztyn. Odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej. Rozbudowę i przyłączenie budynków do sieci kanalizacyjnej należy zrealizować do nieprzekraczalnego terminu wynikającego z obowiązującego Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych.

2. Obowiązuje nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej. Sieci wodociągowe lub urządzenia winny zapewnić spełnienie wymagań przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.

3. Ustala się odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu dozwolonych paliw i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla istniejącej i projektowanej zabudowy w granicach planu dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii w postaci kolektorów słonecznych wykorzystywanych tylko dla potrzeb ogrzania wody lub zaopatrzenia budynku w ciepło.

5. Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Przyłączenie odbiorców do sieci elektroenergetycznych będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców.

7. Ustala się następujące zasady lokalizacji nowych i przebudowywanych sieci uzbrojenia terenu:

- 1) w terenach działek budowlanych sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w sposób jak najmniej ograniczający możliwości zainwestowania działek zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu;
- 2) realizacja sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych.

8. Odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustalenia dotyczące reklam:

- 1) dopuszcza się sytuowanie reklam, znaków informacyjnych na budynkach, jeśli powierzchnia jednej reklamy lub jednego znaku nie przekracza 3,0m²;
- 2) zakaz rozmieszczania nośników reklamowych wolnostojących oraz nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym;
- 3) w granicach planu ilości miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego.

- 1) teren opracowania planu położony jest poza prawnymi formami ochrony przyrody;
- 2) działalność usługowa na terenie zabudowy usługowej nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na stały pobyt ludzi w tym przekroczenia dopuszczalnego hałasu mierzonego na granicy działki.

§ 8. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenie objętym planem nie występują obiekty podlegające lub mogące podlegać ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 9. W granicach planu nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 10. Tereny przestrzeni publicznych: W granicach planu nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych

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

Oznaczenie terenu elementarnego	Ustalenia
1U (pow. 0,2780ha)	1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej. 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleni urządzona, składy, hurtownie. 3. Wykluczenia: stacje paliw, lakiernie, myjnie samochodowe, złomowanie pojazdów, skup złomu, zabudowa mieszkaniowa. 4. Ogólne warunki urbanistyczne: a) adaptuje się istniejącą zabudowę; b) kierunek głównej kalenicy: nie określa się; c) kolorystyka i materiały w elewacji: kolorystyka od białego do jasnych pastelów z możliwością stosowania tynków, cegły, kamienia, blachy trapezowej, drewna, szkła; d) kolorystyka pokrycia dachu: dla dachów stromych dopuszcza się stosowanie pokrycia dachów w kolorach: czerwieni, szarości lub grafitu; dla dachów płaskich nie określa się. 5. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) rodzaj i nachylenie dachu głównej połaci dachowej dla każdej zabudowy: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia zawartym w przedziale 20-45°; możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn, naczółków oraz tarasów dachowych; b) ilość kondygnacji dla każdej zabudowy: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; c) wysokość dla zabudowy o funkcji podstawowej, mierzona od najniższej położonego terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku: maks. 10,0m; d) wysokość dla zabudowy gospodarczej, mierzona od najniższej położonego terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku: maks. 8,0m; e) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się; f) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: maks. 0,6 m mierzone przy głównym wejściu do budynku; g) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,3, maksymalny 1,5; h) teren biologicznie czynny: minimum 15% powierzchni terenu działki; i) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj.: min. 0,8 miejsca parkingowego na 1 osobę zatrudnioną; j) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp.; k) minimalne parametry działki budowlanej:

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

§ 13. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona w granicach planu w wysokości 30%.

§ 14. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dywity dla terenu oznaczonego symbolem 18M” uchwalony uchwałą Nr XXVI/224/09 Rady Gminy Dywity z dnia 17 marca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz., z dnia 22 kwietnia 2009 r., Nr 56, poz. 866) na obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 15. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Dywity

Sabina Robak

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VI/29/15

Rady Gminy Dywity

z dnia 12 marca 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 800, 801, 802 oraz częściowo 818/1 położonych w obrębie Dywity, gm. Dywity

Do projektu w/w zmiany planu nie wniesiono uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199) nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VI/29/15

Rady Gminy Dywity

z dnia 12 marca 2015 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199), Rada Gminy Dywity określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Realizacja inwestycji związana z budową infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Sposób realizacji inwestycji związany z budową infrastruktury technicznej wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

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