

UCHWAŁA NR XXIII/163/16

RADY GMINY DYWITY

z dnia 27 października 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Spółdzielczej w Dywitach

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz.778) oraz art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj.: Dz.U. z 2016r. poz.446) Rada Gminy Dywity, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity, uchwala co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Spółdzielczej w Dywitach zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni 1,63ha.

3.Zakres i granice planu zostały określone uchwałą Rady Gminy Dywity Nr XVII/112/16 z dnia 23 lutego 2016r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Spółdzielczej w Dywitach.

4. 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 Nr1 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr2 do uchwały,
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik Nr3 do uchwały.

§2.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny urządzeń i obiektów sportowych -1 US,
- 2) tereny komunikacji – droga wewnętrzna – 1KDW,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5 uchwały,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu; zasady kształtowania krajobrazu - §6 uchwały,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §7 uchwały,
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - §8 uchwały,
- 7) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - §9 uchwały,
- 8) szczegółowe zasady podziału i scalania nieruchomości - §10 uchwały,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - §11 uchwały,
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów - §12 uchwały,
- 11) przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady podziału nieruchomości - §13 uchwały,

- 12) określenie stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art.35 ust4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §14 uchwały,
- 13) inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy - §16 uchwały,
- 14) inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym - §17 uchwały.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne. Przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne odnoszą się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

§3.1. Następujące treści oznaczeń graficznych na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) granica opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, w miejscach, gdzie nie wrysowano nieprzekraczalnej linii zabudowy odległości od granicy działki należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) przeznaczenie terenów elementarnych określone symbolem literowym.

2. Oznaczenia istniejących sieci uzbrojenia terenu podano informacyjnie.

3. Oznaczenia obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) strefa ograniczonego zagospodarowania (pas techniczny) wzdłuż linii napowietrznej SN 15kV, która traci moc z chwilą skablowania danej linii lub jej likwidacji,

§4. Ilekcrc w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Dywity, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i określony jednym symbolem, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które spełnia funkcję nadrzędną i przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe; przeznaczenie dopuszczalne winno występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały,
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki i żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii,
- 6) powierzchni terenu biologicznie czynnego – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zdefiniowaną w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 7) złożonych lub skomplikowanych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych dotyczących ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

Rozdział 2

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem.

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu elementarnego,
- 2) zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego i tablic LCD na szyldach,
- 3) ogrodzenia od strony ulic nie mogą przekraczać wysokości 1,80m od poziomu terenu, za wyjątkiem ogrodzeń związanych z urządzeniami sportowymi; ogrodzenia należy wykonać z materiałów takich, jak: drewno, kamień, cegła lub metalowe, z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów; zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na całej długości oraz prefabrykowanych żelbetowych,
- 4) w granicach opracowania planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które wymagają przekształceń i rekultywacji oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

§6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) obszar opracowania nie jest objęty prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody,
- 2) w nowej zabudowie zakazuje się stosowania wysokoemisyjnych systemów grzewczych, wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych,
- 3) nakazuje się na terenie własnej działki gromadzenie odpadów komunalnych poddawanych okresowemu wywozowi w ramach systemu gminnego,
- 4) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów urządzeń i obiektów sportowych oznaczonych symbolem IUS – należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno- wypoczynkowe, stosownie do przepisów odrębnych.

§7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren objęty planem stanowi przestrzeń publiczną, dla której ustalenia zawarto w rozdziale 3.

§8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie objętym planem nie występują obiekty chronione lub wymagające ochrony.

§9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na terenie opracowania planu nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i zagrożonych powodzią,
- 2) na dzień sporządzania planu, dla terenów objętych planem nie został wykonany audyt krajobrazowy oraz nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

§10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się terenów dotyczących procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,
- 2) parametry działki budowlanej zawarte są w rozdziale 3 uchwały w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego.

§11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. W rozwiązaniach komunikacyjnych ustala się:

- 1) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach działki przeznaczonej pod inwestycję:
 - a) ilość miejsc postojowych dla urządzeń i obiektów sportowych nie mniejsza niż - 3 miejsca postojowe na 10 użytkowników,
 - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zabezpieczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej z uwzględnieniem przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 3) przez teren opracowania przebiega sieć kanalizacji sanitarnej – dopuszcza się jej przebudowę,
- 4) wody opadowe z dachów projektowanej zabudowy i terenu działki należy zagospodarować w granicach własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich,
- 5) wody opadowe i roztopowe z terenów o szczelnej nawierzchni należy odprowadzić do odbiorników lub studni chłonnych po uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w przepisach odrębnych,
- 6) przez teren opracowania przebiega istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV, wzdłuż której należy zachować strefę ograniczonego zagospodarowania (pas techniczny, który wynosi 7,5m w obie strony od osi słupów zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu), dla której obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych. Strefa ograniczonego zagospodarowania traci moc z chwilą skablowania danej linii lub jej likwidacji,
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych źródeł zasilania; rozproszanie po terenie – kablów; wszelkie występujące kolizje z istniejącą siecią należy przebudować i dostosować do nowych warunków zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne; wszelkie występujące kolizje z istniejącą siecią telekomunikacyjną należy przebudować i dostosować do nowych warunków zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) sieci gazowe na terenie objętym planem należy realizować w pasach drogowych; zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej należy realizować na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 10) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi,
- 11) dopuszcza się wykonanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę, sieci i obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z przyszłym zagospodarowaniem terenu np. w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogę lub wzdłuż granicy działki z zachowaniem stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 12) dopuszcza się realizację indywidualnych odnawialnych źródeł energii, takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne montowane na budynkach oraz pompy ciepła.

§12. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

- 1) teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy,
- 2) zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu właściwych przepisów ustawy Prawo budowlane, za wyjątkiem zaplecza budowy w okresie realizacji inwestycji.

Rozdział 3

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§13. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasad podziału nieruchomości.

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
1US	Tereny urządzeń i obiektów sportowych (inwestycja celu publicznego) 1.Przeznaczenie podstawowe: urządzenia i obiekty sportowe z towarzyszącą infrastrukturą (w tym hala sportowo-widowiskowa). 2.Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, parkingi, mała architektura. 3.Na terenie elementarnym mogą wystąpić fragmentarycznie złożone lub skomplikowane warunki gruntowe; kategorię geotechniczną obiektów budowlanych należy określić zgodnie z przepisami odrębnymi. 3.Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1,5ha, b) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,20 do 0,50, c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,60, d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki budowlanej, e) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie trzy kondygnacje; maksymalna wysokość – 20,0m, f) geometria dachów – nie ustala się, g) pokrycie dachowe – nie ustala się, h) kierunek kalenicy – nie ustala się, i) elewacje: tynki, drewno, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło; w elewacjach należy wprowadzić elementy architektoniczne jak: wnęki, pilastry, nadwieszenia, j) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, k) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg przyległych do terenu elementarnego.
1KDW	Tereny komunikacji- droga wewnętrzna. 1.Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna 2.Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, 3.Zasady zagospodarowania terenu: a) szerokość pasa drogowego 8,0m, d) nawierzchnia przepuszczalna lub utwardzona.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§14. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla całego terenu objętego opracowaniem w wysokości 1%.

§15. W granicach planu tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Dywity dla terenu obejmującego obszar pomiędzy drogą powiatową Nr 1430N Dywity-Różnowo wzdłuż granic obrębu geodezyjnego Dywity-Różnowo włączając od strony południowej drogę gminną nr 300 obr. Dywity do zabudowań wsi Dywity przy ulicy Jana Pawła II – Uchwała Nr XXXIV/287/09 z dnia 21 grudnia 2009r. (Dz.U.Woj.Warm.-Maz. Nr9. poz. 267 z dnia 22 stycznia 2010r.) oraz Zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Dywity dla terenu obejmującego obszar pomiędzy drogą powiatową Nr 1430N Dywity-Różnowo wzdłuż granic obrębu geodezyjnego Dywity-Różnowo włączając od strony południowej drogę gminną nr 300 obr. Dywity do zabudowań wsi Dywity przy ulicy Jana Pawła II – Uchwała Nr XXXIII/227/13 z dnia 30 września 2013 (Dz.U.Woj.Warm.-Maz. poz. 3089 z dnia 14 listopada 2013r.) odnoszące się do terenów objętych niniejszym planem.

§16. W granicach planu do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy należą: sieć kanalizacji sanitarnej (przebudowa, budowa), sieć wodociągowa.

§17. Inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym są urządzenia i obiekty sportowe z towarzyszącą infrastrukturą na terenie oznaczonym symbolem 1US.

§18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

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

Przewodnicząca
Rady Gminy Dywity
Sabina Robak