

UCHWAŁA NR XXVIII/195/17

Rady Gminy Dywity

z dnia 21 marca 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 297/1 i 297/2 położonych w obrębie Dywity, gm. Dywity.

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

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 297/1 i 297/2 położonych w obrębie Dywity, gm. Dywity, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres w granicach zgodnych z Uchwałą Nr X/57/15 Rady Gminy Dywity z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 297/1 i 297/2 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. Plan ustala m.in.:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: **MN**;
- 2) teren na poszerzenie drogi publicznej: **KD**;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 6) zasady kształtowania krajobrazu;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 9) zasady obsługi w zakresie komunikacji kołowej i pieszej oraz infrastruktury technicznej.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenów elementarnych;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica opracowania planu.

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

1. Teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi oznaczony odpowiednim symbolem, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania.
2. Przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.
3. Przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie kolidują z funkcją podstawową terenu. Przeznaczenie uzupełniające powinno występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym.
4. Adaptacja obiektu – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego obiektu do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w niniejszej uchwale lub zachowują stan istniejący pod względem gabarytów obiektu.
5. Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której żaden element budynku nie może przekroczyć.
6. Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

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

1. Odprowadzanie ścieków – do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej. W przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków należy realizować poprzez indywidualne rozwiązania i technologie dopuszczone przepisami odrębnymi.
2. Zaopatrzenie w wodę należy zapewnić z gminnej sieci wodociągowej przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.
3. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z dachów na teren własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe z terenów szczelnych docelowo po oczyszczeniu należy odprowadzać w sposób przewidziany przepisami odrębnymi.
4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu paliw i urządzeń nieprzekraczających norm przewidzianych przepisami odrębnymi

5. Zaopatrzenie w gaz należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla istniejących i projektowanych sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy kontrolowane. Zasady zagospodarowania w granicach stref kontrolowanych określają przepisy odrębne.
6. Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Nowe sieci energetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne.
8. Odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Ogrodzenia od strony drogi nie mogą przekraczać wysokości 1,6 m od poziomu terenu. W ogrodzeniach od strony drogi obowiązuje nakaz stosowania następujących materiałów: drewno, kamień, cegła z możliwością łączenia materiałów. Stosowanie siatki od strony drogi możliwe jest jedynie przy jednoczesnym wprowadzeniu żywopłotów lub pnączy wzdłuż tych ogrodzeń.
2. Zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.
3. Ustalenia dotyczące reklam:
 - 1) w granicach planu nie dopuszcza się realizacji reklam wolnostojących;
 - 2) zakaz umieszczania na budynkach nośników reklamowych lub szyldów z oświetleniem pulsacyjnym;
 - 3) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach.

§ 7. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się jako obowiązujące.

- 1) teren planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, gdzie obowiązują odpowiednie przepisy wykonawcze do ustawy o ochronie przyrody w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny;
- 2) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem 1.MN należy przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dla istniejącej i projektowanej zabudowy w granicach planu dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych o mocy urządzeń do 40kW, z wykluczeniem turbin wiatrowych;
- 4) zakazuje się dokonywania zmian rzeźby terenu oraz zmian stosunków wodnych;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi za wyjątkiem inwestycji, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeń publiczną stanowią tereny elementarne o symbolu 1.KD i 2.KD;
- 2) kształtowanie przestrzeni należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym;
- 3) w granicach planu ilości miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W granicach planu nie występują:

1. tereny górnicze;
2. tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
3. obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
4. obszary wymagające przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu odpowiednich przepisów o gospodarce nieruchomościami.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych

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

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia w ha)	Ustalenia
1.MN (pow.0,6558ha).	1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej. 3. Ogólne zasady zagospodarowania terenu. a) adaptuje się istniejącą zabudowę; b) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; c) wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale 0,05 - 0,3; d) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,15; e) teren biologicznie czynny: minimum 70% powierzchni działki budowlanej; f) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj.: min. 2 miejsca parkingowe na budynek mieszkalny jednorodzinny; g) zasady podziału nieruchomości: - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²; - minimalna szerokość frontu działki: 25 m; h) obsługa komunikacyjna dla terenu: - z ulicy Jana Pawła II lub z terenu elementarnego o symbolu 1.KD. 2.KD. 4. Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej: a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35⁰-45⁰, możliwe jest

	stosowanie wykuszy, lukarn oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b) ilość kondygnacji nadziemnych: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; c) wysokość budynku, licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku: maks. 10,0m; d) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorze ceglastej czerwieni; e) kolorystyka elewacji i materiały w elewacji – dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach od białego do jasnych pastelii, cegłę licową, materiały ceramiczne, drewno, kamień, szkło; f) kierunek głównej kalenicy budynku: nie ustala się. 5. Zasady kształtowania zabudowy gospodarczej i garażowej wolnostojącej: a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 25⁰ -45⁰; b) ilość kondygnacji: maks. 1 kondygnacja nadziemna; c) wysokość budynku, licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku: maks. 5,0m; d) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorze ceglastej czerwieni; e) kolorystyka elewacji i materiały w elewacji – dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach od białego do jasnych pastelii, cegłę licową, materiały ceramiczne, drewno, kamień, szkło; f) kierunek głównej kalenicy budynku: nie ustala się.
1.KD - (pow.0,0466ha); 2.KD - (pow.0,0066ha).	1. Przeznaczenie podstawowe: tereny na poszerzenie drogi publicznej. 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) w pasie drogowym zezwala się na lokalizację m.in. ścieżek rowerowych oraz obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku; b) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej; c) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ III

Postanowienia końcowe

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

§13. Tereny elementarne o symbolu 1.KD i 2.KD kwalifikowane są jako inwestycje celu publicznego o znaczeniu gminnym.

§14. 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%.

§15. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Dywity, dla terenu obejmującego obszar pomiędzy drogą powiatową Nr 1430 N Dywity – Różnowo, wzdłuż granic obrębu geodezyjnego Dywity – Różnowo, włączając od strony południowej drogę o numerze ew. 300 obr. Dywity do zabudowań wsi Dywity przy ulicy Jana Pawła II, uchwalony przez Radę Gminy Dywity Uchwałą Nr XXXIV/287/09 z dnia 21 grudnia 2009 r. (Dz. U. Woj. Warm. – Maz. z dnia 22 stycznia 2010 r. Nr 9, poz. 267) oraz zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Dywity, dla terenu obejmującego obszar pomiędzy drogą powiatową Nr 1430 N Dywity – Różnowo, wzdłuż granic obrębu geodezyjnego Dywity – Różnowo, włączając od strony południowej drogę o numerze ew. 300 obr. Dywity do zabudowań wsi Dywity przy ulicy Jana Pawła II uchwalona uchwałą nr XXXIII/227/13 Rady Gminy Dywity z dnia 30.09.2013r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz., z dnia 14 listopada 2013 r. poz. 3089) na obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

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

Przewodnicząca
Rady Gminy
Sabina Robak