



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 17 kwietnia 2018 r.

Poz. 1828

UCHWAŁA NR XXXVIII/312/18 RADY GMINY DYWITY

z dnia 28 lutego 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszar działek położonych w sąsiedztwie użytku ekologicznego „Bagno Bażęgi” w obrębie Ługwałd, gmina Dywity.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zm.) oraz art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, ze zm.) 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 plan zagospodarowania przestrzennego na obszar działek położonych w sąsiedztwie użytku ekologicznego „Bagno Bażęgi” w obrębie Ługwałd, gmina Dywity zwany dalej planem. Zakres i granice planu zostały określone uchwałą Rady Gminy Dywity Nr XXVII/185/17 z dnia 14 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszar działek położonych w sąsiedztwie użytku ekologicznego „Bagno Bażęgi” w obrębie Ługwałd, gmina Dywity. Powierzchnia planu ok. 24,50 ha

2. 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 o sposobie 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN,
- 2) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – ML,
- 3) tereny rolne – R,
- 4) tereny zieleni urządzonej – ZP,
- 5) tereny zieleni naturalnej – ZN,
- 6) tereny oraz zasady obsługi w zakresie komunikacji kołowej i pieszej oznaczone na rysunku planu symbolem KDW, KDX i KK,

- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5 uchwały,
- 8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §6 uchwały,
- 9) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §7 uchwały,
- 10) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury - §8 uchwały,
- 11) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - §9 uchwały,
- 12) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - §10 uchwały,
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - §11 uchwały,
- 14) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - §12 uchwały,
- 15) przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady podziału nieruchomości - §13 uchwały,
- 16) określenie stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §14 uchwały,
- 17) inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy - §15 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,
- 4) przeznaczenie terenów elementarnych określone symbolem literowym.

2. Oznaczenia informacyjne:

- istniejące sieci uzbrojenia terenu,
- istniejące ciekі wodne i zbiorniki wodne.

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Dywity, o ile z jej treści 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) poziomie terenu – należy przez to rozumieć poziom terenu zdefiniowany w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 8) adaptacji budynku lub obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika. Przystosowanie to może wiązać się z przebudową, nadbudową, rozbiórką i odbudową budynku lub obiektu budowlanego oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że nowa funkcja jest zgodna z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, a sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki zgodny jest z ustaleniami dla poszczególnych terenów elementarnych zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

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 poszczególnych terenów elementarnych,
- 2) zakazuje się lokalizacji wszelkich nośników reklamowych oraz stosowania oświetlenia pulsacyjnego i tablic LCD,
- 3) ogrodzenia od strony ulic nie mogą przekraczać wysokości 1,60m od poziomu terenu; ogrodzenia należy wykonać z materiałów tradycyjnych takich, jak: drewno, kamień, cegła lub metalowe kute, 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. 1. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- 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) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących 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, za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) nakazuje się na terenie własnej działki gromadzenie odpadów komunalnych poddawanych okresowemu wywozowi, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie,
- 5) zakazuje się likwidowania istniejących naturalnych zbiorników wodnych i cieków wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych i nakazuje się ich ochronę i zachowanie drożności,
- 6) nakazuje się ochronę zboczy morenowych otaczających torfowisko (1ZN) stanowiących naturalny pas ochronny dla terenu użytku ekologicznego „Bagno Bażęgi”,
- 7) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających istniejącą rzeźbę terenu,
- 8) nakazuje się ochronę istniejącego drzewostanu,
- 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć następująco:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej stosownie do przepisów odrębnych,
 - b) Dla terenów zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczonej symbolem ML, jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych stosownie do przepisów odrębnych.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na terenie objętym planem nie występują przestrzenie publiczne.

§ 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) teren opracowania znajduje się w obrębie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 Olsztyn, dla którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych,
- 3) 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 nowo wydzielanych działek budowlanych zawarte są w rozdziale 3 uchwały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych,
- 3) dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch lub więcej połączonych działkach; w takim przypadku parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej.

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

1. W rozwiązaniach komunikacyjnych ustala się:

- 1) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3 uchwały,
- 2) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach działki przeznaczonej pod inwestycję, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) miejsca postojowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej – min. 2 miejsca postojowe na 1 dom,
 - 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 sieci wodociągowej, z uwzględnieniem przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych; do czasu jej wybudowania dopuszcza się realizację ujęć własnych w przypadku spełnienia wymogów zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 2) obowiązuje odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu jej wybudowania dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych z atestem szczelności; zastosowanie oczyszczalni przydomowych możliwe jedynie po spełnieniu wymogów zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 3) wody opadowe z dachów projektowanej zabudowy i terenu działki należy zagospodarować na terenie własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich,
- 4) 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,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych źródeł zasilania; rozprowadzenie po terenie – kablowe; wszelkie występujące kolizje z istniejącą siecią należy przebudować i dostosować do nowych warunków zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 6) 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,
- 7) dopuszcza się lokalizowanie sieci gazowej na terenie objętym opracowaniem; zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej należy realizować na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 8) 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,
- 9) dopuszcza się wykonanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, tereny rolne i zieleń 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 działek,
- 10) dopuszcza się realizację indywidualnych odnawialnych źródeł energii, takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne montowane na budynkach oraz pompy ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 11) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, wykorzystujących energię wiatru.

§ 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
1MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca. 2.Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarczo – garażowa, obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3.Zasady zagospodarowania terenu oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: - a)istniejąca zabudowa i zagospodarowanie do adaptacji, - b)minimalna powierzchnia działki budowlanej 1800m², - c)nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, - d)na jednej działce należy realizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący oraz jeden budynek garażowo-gospodarczy, - e)wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,06 – 0,50, - f)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 0,30, - g)minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki budowlanej, - h)obsługa komunikacyjna z drogi znajdującej od strony południowej terenu elementarnego - poza granicami planu. - i)obowiązuje zachowanie warunku zawartego w § 6 ust. 1 pkt 5. 4.Parametry kształtowania zabudowy mieszkaniowej: - a)ilość kondygnacji nadziemnych - maksymalnie dwie kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym; ściany kolankowe o maksymalnej wysokości do 80cm, - b)kalenica główna budynku na wysokości do 9,50 m od poziomu terenu, - c)dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym w przedziale 30°-45°, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków, itp.; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem, - d)elewacje: tynki w kolorach pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło. 5.Parametry kształtowania zabudowy garażowo-gospodarczej:

	a) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie jedna kondygnacja, b) kalenica główna budynku na wysokości do 6,0m od poziomu terenu, c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym w przedziale 30°-40°; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem, d) elewacje: tynki w kolorach pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło.
2MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 1. Przeznaczenie podstawowe: istniejąca zabudowa jednorodzinna wolnostojąca. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarczo – garażowa, obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) istniejąca zabudowa i zagospodarowanie do adaptacji, b) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1500m², c) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, d) na jednej działce należy realizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący oraz jeden budynek garażowo-gospodarczy, e) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,05 – 0,50, f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30, g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki budowlanej, h) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW. 4. Parametry kształtowania zabudowy mieszkaniowej: a) ilość kondygnacji nadziemnych - maksymalnie dwie kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym; ściany kolankowe o maksymalnej wysokości do 80cm, b) kalenica główna budynku na wysokości do 9,50 m od poziomu terenu, c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym w przedziale 30°-45°, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków, itp.; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem, d) elewacje: tynki w kolorach pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło. 5. Parametry kształtowania zabudowy garażowo-gospodarczej: a) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie jedna kondygnacja, b) kalenica główna budynku na wysokości do 6,0m od poziomu terenu, c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym w przedziale 30°-40°; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem, d) elewacje: tynki w kolorach pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło.
3MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarczo – garażowa, obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. Zasady zagospodarowania terenu oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1500m², b) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, c) na jednej działce należy realizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący oraz jeden budynek garażowo-gospodarczy, d) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,05 – 0,50, e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30, f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki budowlanej, g) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 1KDW lub z istniejącej drogi od strony północnej działek. 4. Parametry kształtowania zabudowy mieszkaniowej: a) ilość kondygnacji nadziemnych - maksymalnie dwie kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym; ściany kolankowe o maksymalnej wysokości do 80cm, b) kalenica główna budynku na wysokości do 9,50m od poziomu terenu, c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym w przedziale 30°-45°, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków, itp.; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem, d) elewacje: tynki w kolorach pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło. 5. Parametry kształtowania zabudowy garażowo-gospodarczej: a) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie jedna kondygnacja, b) kalenica główna budynku na wysokości do 6,0m od poziomu terenu, c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym w przedziale 30°- 40°; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub

	materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem, d)elewacje: tynki w kolorach pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło.
4MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza. 2.Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarczo – garażowa, obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3.Zasady zagospodarowania terenu oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a)minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000m², b)nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, c)na jednej działce należy realizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący oraz jeden budynek garażowo-gospodarczy, d)wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,05 – 0,40, e)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 0,30, f)minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki budowlanej, g)obsługa komunikacyjna z drogi znajdującej się poza granicami planu od strony wschodniej działek oraz komunikacji 1KDX i 2KDX, h)obowiązuje zachowanie warunku zawartego w § 6 ust.1 pkt 7. 4.Parametry kształtowania zabudowy mieszkaniowej: a)ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie dwie kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym; ściany kolankowe o maksymalnej wysokości do 80cm, b)kalenica główna budynku na wysokości do 9,50m od poziomu terenu, c)dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym w przedziale 30°-45°, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków, itp.; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem, d)elewacje: tynki w kolorach pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło. 5.Parametry kształtowania zabudowy garażowo-gospodarczej: a)ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie jedna kondygnacja, b)kalenica główna budynku na wysokości do 6,0m od poziomu terenu, c)dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym w przedziale 30°-40°; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem, d)elewacje: tynki w kolorach pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło.
1ML	Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej. 1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej, 2.Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarczo – garażowa, obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3.Zasady zagospodarowania terenu oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a)istniejąca zabudowa i zagospodarowanie do adaptacji, b)minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000m², c)nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, d)na jednej działce należy realizować jeden budynek rekreacji indywidualnej oraz jeden budynek garażowo-gospodarczy, e)wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,05 – 0,30, f)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,20, g)minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki budowlanej, h)obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi, znajdującej się poza granicami planu, i)obowiązuje zachowanie warunku zawartego w § 6 ust.1 pkt 5. 4.Parametry kształtowania zabudowy rekreacji indywidualnej: a)ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie dwie kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym; ewentualne ściany kolankowe – maksymalna wysokość do 40,00 cm, b)kalenica główna budynku na wysokości do 9,0m od poziomu terenu, c)dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym w przedziale 30°-45°, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków, itp.; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem, d)elewacje: tynki w kolorach pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło. 5.Parametry kształtowania zabudowy garażowo-gospodarczej: a)ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie jedna kondygnacja, b)kalenica główna budynku na wysokości do 6,0m od poziomu terenu, c)dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym w przedziale 30°-40°; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem, d)elewacje: tynki w kolorach pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień,

	szkło.
2ML	Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej 1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej, 2.Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarczo – garażowa, obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3.Zasady zagospodarowania terenu oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) istniejąca zabudowa i zagospodarowanie do adaptacji, b) minimalna powierzchnia istniejącej działki budowlanej 600,00m², c) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, d) na jednej działce należy realizować jeden budynek rekreacji indywidualnej w jednej bryle z budynkiem gospodarczym, e) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,05 – 0,30, f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,20, g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 70% powierzchni działki budowlanej, h) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi, znajdującej się poza granicami planu, i) obowiązuje zachowanie warunku zawartego w § 6 ust.1 pkt 5. 4.Parametry kształtowania zabudowy rekreacji indywidualnej: a) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie dwie kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym; ewentualne ściany kolankowe – maksymalna wysokość do 40,00 cm, b) kalenica główna budynku na wysokości do 9,0m od poziomu terenu, c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym w przedziale 30°-45°, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków, itp.; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem, d) elewacje: tynki w kolorach pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło.
3ML	Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej. 1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej. 2.Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarczo – garażowa, obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3.Zasady zagospodarowania terenu oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) istniejąca zabudowa i zagospodarowanie do adaptacji, b) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000,00m², c) na jednej działce należy realizować jeden budynek rekreacji indywidualnej, oraz jeden budynek garażowo-gospodarczy, d) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,05 – 0,30, e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,20, f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki budowlanej, g) obsługa komunikacyjna: z istniejącej drogi, znajdującej się poza granicami planu. 4.Parametry kształtowania zabudowy rekreacji indywidualnej: a) ilość kondygnacji nadziemnych - maksymalnie dwie kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym; ewentualne ściany kolankowe o maksymalnej wysokości do 40cm, b) kalenica główna budynku na wysokości do 9,0m od poziomu terenu, c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym w przedziale 30°-45°, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków, itp.; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem, d) elewacje: tynki w kolorach pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło, 5.Parametry kształtowania zabudowy garażowo-gospodarczej: a) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie jedna kondygnacja, b) kalenica główna budynku na wysokości do 6,0m od poziomu terenu, c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym w przedziale 30°-40°; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem, d) elewacje: tynki w kolorach pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło.
1R	Tereny rolne. 1.Przeznaczenie podstawowe: teren w użytkowaniu rolniczym. 2.Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, ścieżka edukacyjna. 3.Zasady zagospodarowania terenu: a) ustala się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, b) zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, c) obowiązuje zachowanie warunku zawartego w § 6 ust.1 pkt 5 i pkt 6.
1ZN, 2ZN	Tereny zieleni naturalnej. 1.Przeznaczenie podstawowe: istniejące tereny zieleni naturalnej stanowiące grunty podmokłe z fragmentarycznie występującymi glebami organicznymi (torfowisko) 2.Zasady zagospodarowania terenu:

	a) dla terenu 1ZN adaptuje się istniejący podział i dopuszcza się podział terenu w sposób umożliwiający połączenie z terenami sąsiednich działek, b) zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, c) obowiązują zachowania warunku zawartego w § 6 ust.1 pkt 5,
1ZP, 3ZP	Tereny zieleni urządzonej. 1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona niska i wysoka, istniejący ciek wodny. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) dopuszcza się podział terenu w sposób umożliwiający połączenie z terenami sąsiednich działek zabudowy rekreacji indywidualnej, b) zakazuje się wznoszenia budynków i stawiania barakowozów. c) istniejąca sieć infrastruktury technicznej – do adaptacji, d) obowiązują zachowania warunku zawartego w § 6 ust.1 pkt 5
2ZP	Tereny zieleni urządzonej. 1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona wysoka i niska. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) istniejąca sieć infrastruktury technicznej do adaptacji, b) zakazuje się wznoszenia budynków i stawiania barakowozów, c) obowiązują zachowania warunku zawartego w § 6 ust.1 pkt 5
4ZP	Tereny zieleni urządzonej. 1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona niska i wysoka wraz z istniejącym ciekiem wodnym i stawem rekreacyjnym. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury. 3. Zasady zagospodarowania terenu : a) istniejące zagospodarowanie do adaptacji, b) zakazuje się wznoszenia budynków i stawiania barakowozów. c) obowiązują zachowania warunku zawartego w § 6 ust.1 pkt 5
5ZP	Tereny zieleni urządzonej. 1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona niska i wysoka, istniejący ciek wodny. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) dopuszcza się podział terenu w sposób umożliwiający połączenie z sąsiednimi terenami b) zakazuje się wznoszenia budynków i stawiania barakowozów. c) obowiązują zachowania warunku zawartego w § 6 ust.1 pkt 5
6ZP	Tereny zieleni urządzonej. 1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona niska i wysoka, istniejący ciek wodny i zbiornik z otwartym lustrem wody. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: staw rekreacyjny, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) dopuszcza się podział terenu w sposób umożliwiający połączenie z terenami sąsiednich działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej, b) zakazuje się wznoszenia budynków i stawiania barakowozów. c) istniejący zbiornik z otwartym lustrem wody – do adaptacji, d) dopuszcza się budowę stawu rekreacyjnego o powierzchni do 1500,0m² zgodnie z przepisami odrębnymi, e) obowiązują zachowania warunku zawartego w § 6 ust.1 pkt 5 i pkt 6.
7ZP	Tereny zieleni urządzonej. 1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona niska i wysoka. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) dopuszcza się podział terenu w sposób umożliwiający połączenie z terenami sąsiednich działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, b) zakazuje się wznoszenia budynków i stawiania barakowozów, c) obowiązują zachowania warunku zawartego w § 6 ust.1 pkt 6
1KDW	Tereny komunikacji – droga wewnętrzna. 1. Przeznaczenie podstawowe: istniejąca droga wewnętrzna. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) szerokość pasa drogowego zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym z wydzieleniem trójkąta widoczności - jak na rysunku planu,
1KDX, 2KDX	Tereny komunikacji – ciągi pieszo-jezdne. 1. Przeznaczenie podstawowe: istniejący ciąg pieszo-jezdny. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) szerokość pasów drogowych zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym z wydzieleniem trójkątów widoczności - jak na rysunku planu.

1KK	Tereny komunikacji – poszerzenie pasa drogowego. 1.Przeznaczenie podstawowe: poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi, znajdującej się poza granicami opracowania do szerokości 8,00m wraz z wydzieleniem trójkąta widoczności. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej. 3.Zasady zagospodarowania terenu: a)szerokość pasa poszerzenia – jak na rysunku planu, b)powierzchnia trójkąta widoczności – jak na rysunku planu.
------------	---

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 30%.

§ 15. W granicach planu nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy.

§ 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 i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Dywity.

Przewodnicząca Rady Gminy
Dywity

Sabina Robak

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVIII/312/18

Rady Gminy Dywity

z dnia 28 lutego 2018 r.

**UCHWAŁA NR XXXVIII/311/18
RADY GMINY DYWITY**

z dnia 28 lutego 2018 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszar działek położonych w sąsiedztwie użytku ekologicznego „Bagno Bażęgi” w obrębie Ługwałd, gmina Dywity.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zm.) oraz art.18 ust.2 pkt5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, ze zm.) Rada Gminy Dywity, uchwala co następuje:

§ 1. Postanawia się nie uwzględnąć uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszar działek położonych w sąsiedztwie użytku ekologicznego „Bagno Bażęgi” w obrębie Ługwałd, gmina Dywity opisanych w załączniku Nr 1 pod pozycją 1, 2.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy
Dywity

Sabina Robak

Załącznik do Uchwały Nr XXXVIII/311/18
Rady Gminy Dywity
z dnia 28 lutego 2018 r.

Wykaz nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszar działek położonych w sąsiedztwie użytku ekologicznego „Bagno Bażęgi” w obrębie Ługwałd, gmina Dywity.

1. Właściciel nieruchomości Nr 56/108 w obrębie Ługwałd wnosi uwagę dotyczącą części jego działki nr 56/108 oznaczonej w projekcie planu symbolami 1ZN - zieleń naturalna, 1R- tereny rolne i przeznaczenie ich w całości lub w części pod zieleń urządzoną o symbolu 6ZP w celu możliwości wybudowania stawu rekreacyjnego.

Wójt Gminy Dywity nie uwzględnił wniesionej uwagi w w/w zakresie.

Uzasadnienie:

Głównym celem sporządzenia planu jest ograniczenie na terenach objętych planem, rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ochrona terenów cennych przyrodniczo w bezpośrednim sąsiedztwie użytku ekologicznego „Bagno Bażęgi”.

Wprowadzono szereg ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z przepisów o ochronie przyrody i stosownych rozporządzeń, oraz określono zasady rozmieszczenia i kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

W związku z powyższym biorąc pod uwagę, że dla przedmiotowej nieruchomości została wydana decyzja o warunkach zabudowy na budowę domu mieszkalnego jednorodzinnego i nie został złożony do planu wniosek odnośnie budowy stawu rekreacyjnego, teren nieruchomości w projekcie planu został przeznaczony w części pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o symbolu 1MN, w części pozostał w użytkowaniu rolniczym, a tereny podmokłe, torfowe, cenne przyrodniczo pozostawiono zielenią naturalną oznaczoną w planie symbolem 1ZN z zakazem wznoszenia obiektów budowlanych.

Na sąsiednich terenach oznaczonych w planie symbolem 6ZP - zieleń urządzona, w związku z wydanymi już decyzjami na budowę stawów rekreacyjnych, w projekcie planie zawarto zapis dopuszczający ich realizację zgodnie z przepisami odrębnymi. Zmiana więc przeznaczenia części terenu nieruchomości Nr 56/108 na teren o symbolu 6ZP w celu budowy kolejnego stawu rekreacyjnego jest nieuzasadniona, gdyż będzie ona miała negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze oraz stosunki wodne na terenie objętym planem.

2. Właściciel nieruchomości Nr 56/55 obręb Ługwałd wnosi uwagę dotyczącą części jego działki nr 56/55 oznaczonej w projekcie planu symbolami 1ZP – zieleń urządzona i przeznaczenia jej pod zabudowę mieszkaniową.

Wójt Gminy Dywity nie uwzględnił wniesionej uwagi w w/w zakresie.

Uzasadnienie:

Głównym celem sporządzenia niniejszego planu jest ograniczenie na terenach objętych planem, rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ochrona terenów cennych przyrodniczo w bezpośrednim sąsiedztwie użytku ekologicznego „Bagno Bażęgi” i jeziora Ługwałd. Zminimalizowano liczbę nowej zabudowy ograniczając ją do terenów z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy oraz wprowadzono ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów o ochronie przyrody i stosownych rozporządzeń, oraz poprzez określenie zasad rozmieszczenia i kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

Ponieważ właściciel nieruchomości nie złożył wniosku do planu o zmianę przeznaczenia części terenu działki Nr 56/55 pod zabudowę mieszkaniową, a celem planu jest ograniczenie jej rozwoju, pozostawiono działkę w dotychczasowym użytkowaniu jako teren rekreacji indywidualnej (1ML) z terenem zieleni urządzonej (1ZP). Wniesiona więc do planu uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia części terenu 1 ZP na teren zabudowy mieszkaniowej nie została uwzględniona.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVIII/312/18

Rady Gminy Dywity

z dnia 28 lutego 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszar działek położonych w sąsiedztwie użytku ekologicznego „Bagno Bażęgi” w obrębie Ługwałd, gmina Dywity z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na terenie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszar działek położonych w sąsiedztwie użytku ekologicznego „Bagno Bażęgi” w obrębie Ługwałd, gmina Dywity nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.