

UCHWAŁA NR XLVII/367/18
RADY GMINY DYWITY

z dnia 26.09.2018r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
na obszar działek o nr ewid. 80/25 i 80/39 w obrębie Dywity, gmina Dywity

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (T.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszar działek o nr ewid. 80/25 i 80/39 w obrębie Dywity, gmina Dywity, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z Uchwałą Nr XXXI/215/17 Rady Gminy Dywity z dnia 31 maja 2017 r. w sprawie przystąpienie do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszar działek o nr ewid. 80/25 i 80/39 w obrębie Dywity.

3. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię 1,89 ha.

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 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 w szczególności:

- 1) przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonych na rysunku planu symbolem MN;
- 2) przeznaczenie terenu pod wody powierzchniowe oznaczonego na rysunku planu symbolem WS;
- 3) przeznaczenie terenu pod drogę wewnętrzną oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW;
- 4) przeznaczenie terenów pod funkcję infrastruktury technicznej – energetyka oznaczonego na rysunku planu symbolem E;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek w tym podział nieruchomości;
- 9) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 10) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 11) zasady kształtowania krajobrazu;
- 12) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenia terenów elementarnych oznaczone symbolem;
- 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 tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem.
2. Przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które spełnia funkcję nadrzędną i 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; przeznaczenie uzupełniające winno występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym.
4. Główna połać dachowa: należy przez to rozumieć połać dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połaci dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów.
5. Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której obrys ścian zewnętrznych budynku nie może przekroczyć. Dopuszcza się przekroczenie tej linii przez następujące elementy budynku: wykusz lub ganek o powierzchni zabudowy nie większej niż 5m². Linie zabudowy nie dotyczą schodów zewnętrznych, obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
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. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Nowe sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne.
3. Odprowadzenie ścieków należy realizować do istniejącego lub projektowanego układu kanalizacji sanitarnej a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków należy realizować poprzez indywidualne rozwiązania i technologie dopuszczone przepisami odrębnymi.

4. Zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z dachów na teren własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich. Wody opadowe z terenów szczelnych docelowo po oczyszczeniu należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi.
7. Zaopatrzenie w gaz należy realizować z indywidualnych źródeł lub sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy kontrolowane.
8. Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Melioracje:
 - 1) wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;
 - 2) dopuszcza się realizację robót związanych z utrzymaniem i funkcjonowaniem rowów melioracyjnych;
 - 3) dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób aby nowa sieć drenarska lub rów otwarty przejął funkcje starej sieci zachowując spływ wód.

§ 6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia droga publiczna (ul. Polna) znajdująca się poza granicami opracowania planu.
2. Bezpośrednie powiązania komunikacyjne poszczególnych terenów elementarnych z układem zewnętrznym realizowane będą za pomocą zjazdów z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1.KDW.
3. Zasady obsługi parkingowej obszaru planu w tym minimalna liczba miejsc parkingowych dla nowej zabudowy:
 - 1) dla budownictwa mieszkalnego jednorodzinnego należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny, przy czym miejsce na podjeździe i w garażu należy traktować jako miejsce postojowe;
 - 2) z uwagi na przeznaczenie terenu w granicach planu nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i nie ustala się sposobu ich realizacji.

§ 7. 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. Od strony drogi dopuszcza się wykonanie ogrodzeń jako drewniane, murowane, kamienne lub metalowe z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów. Wprowadza się zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz pełnych murowanych na całej długości.
2. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości.
 - 1) Podział działek może następować w oparciu o następujące parametry działek:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.MN, 2.MN nie może być mniejsza niż 1000 m²;
 - minimalny front nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.MN, 2.MN: min. 20 m;

- na pozostałych terenach objętych planem, dla których nie wyznaczono dodatkowych paramentów podziału nieruchomości, należy stosować przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- dopuszcza się regulację stanu użytkowania nieruchomości gruntowej poprzez wydzielenie działek niemogących stanowić samodzielnych działek budowlanych.

3. Ustalenia dotyczące urządzeń reklamowych.

- 1) w granicach planu nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolnostojących;
- 2) dopuszcza się sytuowanie reklam i szyldów na budynkach, jeśli powierzchnia jednej reklamy lub szyldu nie przekracza 0,8 m² jednak nie więcej niż jedna reklama lub szyld na budynku;
- 3) zakaz rozmieszczania nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym;
- 4) zakaz umieszczania reklam w tym banerów na ogrodzeniach.

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

1. Teren objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 205 oraz w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 - ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi za wyjątkiem inwestycji przewidzianych ustaleniami niniejszego planu, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko.
3. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1.MN, 2.MN należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

Na terenie objętym opracowaniem miejscowego planu 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.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

1. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.
2. Przy tworzeniu działek w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości obowiązuje uwzględnianie ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających tereny elementarne.
3. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
 - b) minimalny front działki: min. 20 m;
 - c) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 85 - 95 stopni.

§ 11. W granicach planu nie występują:

1. tereny górnicze;

2. tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
3. obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
4. obszary przestrzeni publicznych;
5. na dzień uchwalenia planu nie sporządzono audytu krajobrazowego, w związku z tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa krajobrazów priorytetowych nie określono.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów. Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia w ha)	Ustalenia
1.MN (pow.1,16ha); 2.MN (pow.0,46ha).	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, obiekty małej architektury, zieleń urządzona. 3. Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego; b) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej w zabudowie szeregowej; c) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; d) odległości od lasów należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi; e) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,25; - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,1, maks. 0,5; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 60 % powierzchni działki budowlanej; f) wszystkie miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach własności nieruchomości wg zasad określonych w § 6, ust. 3 niniejszej uchwały; g) zasady podziału nieruchomości zgodnie z § 7, ust. 2 niniejszej uchwały; h) obsługa komunikacyjna: z drogi wewnętrznej o symbolu 1.KDW. 4. Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale $38^{\circ} - 45^{\circ}$; możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn, naczółków; dla zadaszonych tarasów dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia zawartym w przedziale $10^{\circ} - 45^{\circ}$; b) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; c) wysokość budynku: maks. 9,5 m; d) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne

	w kolorze ceglastej czerwieni; e) kolorystyka i materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, kamień, drewno, szkło; f) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę z możliwością tolerancji do 15°. 5. Zasady kształtowania zabudowy gospodarczej i garażowej wolnostojącej: a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30° -45°; b) liczba kondygnacji: maks. 1 kondygnacja nadziemna; c) wysokość budynku: maks. 4,5 m; d) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorze ceglastej czerwieni; g) kolorystyka i materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, kamień, drewno, szkło; e) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę z możliwością tolerancji do 15°.
1.WS (pow. 0,08ha).	Tereny wód powierzchniowych. 1. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe. 2. Przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) wprowadza się zakaz zabudowy budynkami; b) ustala się możliwość realizacji pomostów, kładek i obiektów małej architektury; c) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie dotyczy; d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy; e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 90%.
1.KDW (pow. 0,19ha).	Tereny dróg wewnętrznych. 1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne. 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) w pasie drogowym zezwala się na lokalizację obiektów małej architektury; b) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej; c) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni szczelnych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi; d) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 10,0 m.
1.E (pow. 0,002ha).	Tereny infrastruktury technicznej – energetyka. 1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – energetyka. 2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) dopuszcza się budowę kontenerowej stacji transformatorowej SN/nN; b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy; - wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy; - teren biologicznie czynny: nie dotyczy; c) obsługa komunikacyjna: z drogi wewnętrznej o symbolu 1.KDW.

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

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

§ 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