

z dnia 27 października 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie wsi Dywity w obrębach geodezyjnych Dywity i Ługwałd

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz Uchwały Nr XIII/132/19 Rady Gminy Dywity z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie wsi Dywity w obrębach geodezyjnych Dywity i Ługwałd po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity, Rada Gminy Dywity uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie wsi Dywity w obrębach geodezyjnych Dywity i Ługwałd, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z Uchwałą Nr XIII/132/19 Rady Gminy Dywity z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie wsi Dywity w obrębach geodezyjnych Dywity i Ługwałd.

3. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 14,26 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 oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do

parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 10) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) granica opracowania planu;
- 3) przeznaczenia terenów elementarnych oznaczone symbolem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiary w metrach.

2. Następujące oznaczenia obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 205 Subzbiornik „Warmia”;
- 2) granica terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn”;
- 3) tereny w granicach obszaru aglomeracji Olsztyn.

3. Następujące oznaczenia stanowią informacje planu: tereny o złożonych warunkach gruntowych do zabudowy.

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

1. Teren elementarny - należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono danym symbolem cyfrowo – literowym.

2. Przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na działce budowlanej i musi stanowić zagospodarowanie dominujące tzn. zajmujące co najmniej 60% łącznej powierzchni działki budowlanej i budynku o przeznaczeniu podstawowym.

3. Przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe. Łączna powierzchnia związana z przeznaczeniem uzupełniającym nie może przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej i budynku o przeznaczeniu podstawowym.

4. Adaptacja budynku lub obiektu budowlanego - należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, rozbiórkę i odbudowę, zmianę sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale lub zachowują stan istniejący pod względem gabarytów obiektu.

5. Działalność nieuciążliwa – oznacza to, że istniejąca lub projektowana funkcja usługowa, w tym usługowo - produkcyjna, produkcyjno – usługowa, handel, stanowi działalność dla której nie ma obowiązku przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. 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.

7. Kąt nachylenia połaci - należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenia tarasów.

8. Dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 10°.

9. Wysokość zabudowy - w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu.

10. Nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii.

11. Złożone warunki gruntowe – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

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

13. Przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem UM;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 4) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZI;
- 5) tereny obsługi infrastruktury technicznej- kanalizacja, oznaczone na rysunku planu symbolem K;
- 6) tereny zieleni urządzonej i obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem ZPKS;
- 7) tereny dróg publicznych, klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku planu symbolem KDGP;
- 8) tereny dróg publicznych, klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 9) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

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

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) bezpośrednia obsługa komunikacyjna działek z drogi klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ, z dróg klasy dojazdowej o symbolu KDD oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW;
- 2) nie przewiduje się bezpośredniego włączenia z przyległych terenów inwestycyjnych oraz projektowanych dróg publicznych do drogi krajowej;
- 3) zasady obsługi parkingowej obszaru planu w tym minimalna liczba miejsc postojowych dla nowej zabudowy:
 - a) dla funkcji usługowej: min. 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych lub min. 3 miejsca postojowe na 50,0m² powierzchni usługowej;
 - b) dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej: min. 2 miejsca postojowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny;
 - c) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6-15;
 - 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16-40;
 - 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 41-100;
 - 4% liczby miejsc postojowych jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100.

2. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, zmianę przebiegu sieci, rozbiórkę obiektów w tym sieci i urządzeń istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych.
- 4) Dopuszcza się możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN, UM, U, K, ZPKS, ZI, KDZ, KDD, KDW zgodnie z przepisami odrębnymi oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych.
- 5) Sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) Teren objęty planem znajduje się w całości granicach obszarów aglomeracji Olsztyn. Odprowadzenie ścieków należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej z przesyłem do oczyszczalni ścieków oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) Zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla celów przeciwpożarowych dopuszcza się realizację zbiorników wodnych.
- 8) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni szczelnych dróg, parkingów i placów manewrowych po uprzednim ich oczyszczeniu należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własności działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 9) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi.
- 10) Zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy kontrolowane.
- 11) Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 12) Melioracje:
 - a) wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;
 - b) dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób aby nowa sieć drenarska przejęła funkcje starej sieci zachowując spływ wód.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) przeznaczenia terenów elementarnych oraz określenia minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, usytuowania kalenic budynków, formy kształtowania dachów i ich kolorystyki oraz wysokości zabudowy;
- 3) kolorystyki elewacji budynków;
- 4) zaadaptowania terenów istniejącej zieleni w tym możliwości jej zagospodarowania i ochrony oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej.

2. Ustalenia dotyczące urządzeń reklamowych.

- 1) w granicach planu nie dopuszcza się rozmieszczania nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym;
- 2) w granicach planu wprowadza się zakaz umieszczania reklam w tym banerów na ogrodzeniach.

3. Ogrodzenia od strony dróg nie mogą przekraczać wysokości 2,0 m od poziomu terenu. Od strony dróg dopuszcza się wykonanie ogrodzeń jako drewniane, murowane, kamienne lub metalowe z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów. W ogrodzeniach od strony dróg wprowadza się zakaz stosowania prefabrykowanych przęseł betonowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zasady z zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty planem znajduje się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 205 Subzbiornik „Warmia” oraz w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn” - ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem 1. UM, 2. UM zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy usługowo – mieszkaniowej;
- 4) w projektowanych obiektach budowlanych należy lokalizować działalność nieuciążliwą, która nie spowoduje pogorszenia higienicznych i zdrowotnych warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali;
- 5) dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych o mocy urządzeń do 100kW, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i turbin wiatrowych;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 7) na obszarze planu mogą występować przekroczenia dopuszczalnego hałasu od drogi krajowej DK51 – w celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych na terenach przeznaczonych na pobyt ludzi należy w ramach tych inwestycji zastosować odpowiednie środki techniczno- przestrzenne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym;
- 8) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 9) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

1. Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu odpowiadającej gabarytami i formą zabudowie istniejącej i sąsiedniej, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) dla głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 205 Subzbiornik „Warmia” oraz (GZWP) nr 213 „Olsztyn”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze;
- 3) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

- 5) na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) ustala się zakaz budowy budynków wzdłuż drogi krajowej DK51 pomiędzy zewnętrzną krawędzią jezdni DK51 a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy dla poszczególnych terenów elementarnych.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: min. 2500m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: min. 40 m;
- 3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 80 - 100 stopni.

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

1. Na terenie objętym opracowaniem 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.

§ 15. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

1. W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 16. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym. W granicach planu inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jest realizacja drogi krajowej oznaczonej w planie symbolem KDGP wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. W granicach planu inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest:

- 1) realizacja drogi oznaczonej symbolem 1.KDZ, 1.KDD, 2.KDD;
- 2) realizacji infrastruktury technicznej w tym sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć kanalizacji deszczowej w pasach drogowych oznaczonych symbolem 1.KDZ, 1.KDD, 2.KDD;
- 3) realizacja i utrzymanie terenu oznaczonego symbolem 1.ZI.
- 4) realizacja i utrzymanie przepompowni ścieków na terenie oznaczonym symbolem 1.K.

§ 17. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną stanowią tereny oznaczone symbolem: 1.KDD, 2.KDD, 1.KDZ, 1.KDGP, 1.ZI, stanowiące realizację inwestycji celu publicznego.

2. W pasie terenu przeznaczonym pod przyszłą budowę dróg publicznych dopuszcza się wznoszenie tymczasowych obiektów budowlanych oraz urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

3. Kształtowanie przestrzeni należy w miarę możliwości realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym.

4. Nakazuje się zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych z udziałem zieleni w formach dostosowanych do specyfiki funkcji przy uwzględnieniu wysokiej jakości estetycznej i funkcjonalnej.

5. Dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i pieszych, obiektów systemu komunikacji i reklamy miejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	Ustalenia
1.U (pow.4,9 ha).	Tereny zabudowy usługowej. 1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a)adaptuje się istniejące budynki, obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zagospodarowanie terenu; b)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się działalność nieuciążliwą w tym w szczególności: zabudowę usługową, zabudowę usługową i produkcyjną, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000m ² , hale magazynowe (centra logistyczne), hurtownie, budynki pomocnicze, budynki techniczne, wiaty, altany, hangary, zieleni urządzoną, parkingi, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdy do budynków, obiekty małej architektury; c)wykluczenia: gospodarka odpadami; d)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,65; -wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,1; maks. 1,3; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 15 % powierzchni działki budowlanej; e)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; f)obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej o symbolu 1.KDD lub 1.KDZ. 3.Zasady kształtowania zabudowy. a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie, dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachowej lub dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci zawarty w przedziale 15° -45°; b)wysokość zabudowy: maks. 15,0 m; c)rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: materiały w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub grafitu; d)kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do drogi lub do granicy działki.
2.U (pow.1,4 ha).	Tereny zabudowy usługowej. 1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a)adaptuje się istniejące budynki, obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zagospodarowanie terenu; b)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się zabudowę usługową, obiekty gastronomiczne, budynki administracji, biura, usługi rzemieślnicze, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000m ² , budynki pomocnicze; c)wykluczenia: gospodarka odpadami; d)minimalna powierzchnia działki budowlanej: min. 1500 m ² ; e)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,65; -wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,1; maks. 1,3; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 15 % powierzchni działki budowlanej;

	f)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; g)obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej o symbolu 2.KDD lub 1.KDZ. 3.Zasady kształtowania zabudowy. a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie, dach dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych i kącie nachylenia połaci zawartym w przedziale 30° -45°; b)wysokość zabudowy: maks. 10,0 m; c)liczba kondygnacji: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne; d)rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: materiały w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub grafitu; e)kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równolegle lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę.
3.U (pow.0,41 ha).	Tereny zabudowy usługowej. 1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się zabudowę usługową; b)wykluczenia: hale magazynowe, złomowanie pojazdów, skup złomu, gospodarka odpadami; c)minimalna powierzchnia działki budowlanej: min. 4000 m²; d)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,4; -wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,1; maks. 1,2; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 30 % powierzchni działki budowlanej; e)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; f)obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej o symbolu 1.KDD lub z drogi wewnętrznej o symbolu 3.KDW. 3.Zasady kształtowania zabudowy. a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci zawartym w przedziale 30° -45°; b)wysokość zabudowy: maks. 12,0 m; c)rodzaj pokrycia dachu: materiały w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub grafitu; d)kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle lub prostopadłe do drogi z której następuje główny wjazd na działkę.
1.UM (pow.1,03 ha); 2.UM (pow.1,06 ha).	Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej 1.Przeznaczenie podstawowe: usługi. 2.Przeznaczenie uzupełniające: funkcja mieszkalna wbudowana w bryłę budynku usługowego; 3.Zasady zagospodarowania terenu: a)dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku usługowego lub jednego budynku usługowo - mieszkalnego przy założeniu, że funkcja mieszkalna nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej funkcji usługowej realizowanego budynku usługowo- mieszkalnego. Dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej, garażowej lub gospodarczo – garażowej; b)wykluczenia: hale magazynowe, hangary, złomowanie pojazdów, skup złomu, gospodarka odpadami, budynki mieszkalne w zabudowie: wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej; c)minimalna powierzchnia działki budowlanej: min. 2500 m²; d)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,4; -wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05; maks. 0,8; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 30 % powierzchni działki budowlanej; e)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; f)obsługa komunikacyjna: z drogi wewnętrznej o symbolu 3.KDW. 4.Zasady kształtowania zabudowy usługowej i usługowo -mieszkalnej. a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci zawartym w przedziale 30° -45°;

	b)wysokość zabudowy: maks. 12,0 m; c)liczba kondygnacji: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; d)maksymalna wysokość okapu głównej połaci dachowej: maks. 7,5m; e)rodzaj pokrycia dachu: materiały w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub grafitu; f)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi z której następuje główny wjazd na działkę. 5.Zasady kształtowania pozostałej zabudowy. a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych i kącie nachylenia połaci zawartym w przedziale 30° -45°; b)wysokość zabudowy: maks. 5,0 m; c)liczba kondygnacji: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna; d)rodzaj pokrycia dachu: materiały w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub grafitu; e)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi z której następuje główny wjazd na działkę.
1.MN (pow.0,46 ha); 2.MN (pow.0,47ha).	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a)adaptuje się istniejące budynki, obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zagospodarowanie terenu; b)budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w ramach zabudowy szeregowej; c)minimalna powierzchnia działki budowlanej: min. 200 m²; d)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,45; -wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,1; maks. 0,9; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 35 % powierzchni działki budowlanej; e)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; f)obsługa komunikacyjna: z drogi wewnętrznej o symbolu 1.KDW. 3.Zasady kształtowania zabudowy. a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych i kącie nachylenia połaci zawartym w przedziale 30° -45°; b)maksymalna wysokość ścianki kolanowej: maks. 1,2m; c)maksymalna wysokość okapu głównej połaci dachowej: maks. 4,5m; d)wysokość zabudowy: maks. 9,0 m; e)liczba kondygnacji: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; f)rodzaj pokrycia dachu: materiały w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub grafitu; g)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do drogi z której następuje główny wjazd na działkę.
3.MN (pow.0,69ha).	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a)adaptuje się istniejące budynki, obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zagospodarowanie terenu; b)budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w zabudowie wolnostojącej; c)na każdej działce należy realizować maksymalnie jeden budynek jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej; d)na każdej działce dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego; e)nie dopuszcza się realizacji budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej; f)minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: min. 1500 m²; g)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,3;

	-wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05; maks. 0,6; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 50 % powierzchni działki budowlanej; h)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; i)obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej o symbolu 2.KDD lub z drogi wewnętrznej o symbolu 2.KDW. 3.Zasady kształtowania zabudowy jednorodzinnej. a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych i kącie nachylenia połaci zawartym w przedziale 30° -45°; b)maksymalna wysokość ścianki kolanowej: maks. 1,2m; c)maksymalna wysokość okapu głównej połaci dachowej: maks. 4,5m; d)wysokość zabudowy: maks. 9,0 m; e)liczba kondygnacji: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; f)rodzaj pokrycia dachu: materiały w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub grafitu; g)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi z której następuje główny wjazd na działkę. 4.Zasady kształtowania pozostałej zabudowy. a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych i kącie nachylenia połaci zawartym w przedziale 30° -40°; b)wysokość zabudowy: maks. 5,0 m; c)liczba kondygnacji: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna; d)rodzaj pokrycia dachu: materiały w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub grafitu; e)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi z której następuje główny wjazd na działkę.
4.MN (pow.0,39ha).	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a)na każdej działce należy realizować maksymalnie jeden budynek jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej; b)na każdej działce dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego; c)budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w zabudowie wolnostojącej; d)nie dopuszcza się realizacji budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej; e)minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: min. 700 m²; f)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,3; -wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05; maks. 0,6; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 50 % powierzchni działki budowlanej; g)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; h)obsługa komunikacyjna: z drogi wewnętrznej o symbolu 2.KDW. 3.Zasady kształtowania zabudowy jednorodzinnej. a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych i kącie nachylenia połaci zawartym w przedziale 30° -45°; b)maksymalna wysokość ścianki kolanowej: maks. 1,2m; c)maksymalna wysokość okapu głównej połaci dachowej: maks. 4,5m; d)wysokość zabudowy: maks. 9,0 m; e)liczba kondygnacji: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; f)rodzaj pokrycia dachu: materiały w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub grafitu; g)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi z której następuje główny wjazd na działkę. 4.Zasady kształtowania pozostałej zabudowy.

	a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych i kącie nachylenia połaci zawartym w przedziale 30° -40°; b)wysokość zabudowy: maks. 5,0 m; c)liczba kondygnacji: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna; d)rodzaj pokrycia dachu: materiały w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub grafitu; e)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi z której następuje główny wjazd na działkę.
1.ZI (pow.0,4ha).	Tereny zieleni izolacyjnej. 1.Przeznaczenie podstawowe: zieleni izolacyjna. 2.Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a)adaptuje się istniejącą zieleni wysoka; b)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację zieleni izolacyjnej od drogi krajowej oraz lokalizację przestrzeni publicznej dotyczącej kultury fizycznej, infrastruktury technicznej oraz niezbędnej komunikacji związanej z przeznaczeniem podstawowym; c)zakaz realizacji wolnostojących reklam oraz obiektów reklamowych; d)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,1; -minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,0, maks. 0,1; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 60 % powierzchni działki budowlanej; e)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; f)obsługa komunikacyjna: z drogi wewnętrznej o symbolu 1.KDW lub 2.KDW. 3.Zasady kształtowania zabudowy: a)dachy płaskie lub dachy dwuspadowe o kącie nachylenia zawartym w przedziale 20°-45°; b)wysokość zabudowy: maks. 8,0 m; c)rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub grafitu; d)kolorystyka i materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pastel, cegła licowa, kamień, drewno, szkło; e)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę lub do granicy działki.
1.K (pow.0,02ha).	Tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja. 1.Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – kanalizacja. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a)adaptuje się istniejące obiekty budowlane i zagospodarowanie terenu; b)dopuszcza się realizację przepompowni ścieków oraz innych obiektów i urządzeń służących celom realizacji infrastruktury technicznej; c)nie dopuszcza się budowy budynków; d)wysokość zabudowy: maks. 2,0m; e)obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej o symbolu 2.KDD; f)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie dotyczy; -wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 0%.
1.ZPKS (pow.0,08ha).	Tereny zieleni urządzonej i obsługi komunikacji. 1.Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona, tereny obsługi komunikacji. 2.Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a)wprowadza się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów o których mowa w lit. b); b)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, terenów komunikacji w tym parkingów, dojazdów i dojazdów, infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury; c)wysokość zabudowy: maks. 3,0m; d)obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej o symbolu 1.KDZ lub 2.KDD; e)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy;

	-minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 40 % powierzchni działki budowlanej.
1.KDW (pow.0,13ha); 2.KDW (pow.0,49ha); 3.KDW (pow.0,23ha).	Tereny dróg wewnętrznych. 1.Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne. 2.Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna. 3.Zasady zagospodarowania terenu: a)w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę dróg oraz sieci, obiektów obsługi technicznej i infrastruktury technicznej; b)odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi; c)szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.
1.KDD (pow.0,51ha); 2.KDD (pow.0,32ha).	Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej. 1.Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej. 2.Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna. 3.Zasady zagospodarowania terenu: a)w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę dróg oraz sieci, obiektów obsługi technicznej i infrastruktury technicznej; b)odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi; c)szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.
1.KDZ (pow.0,43ha).	Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej. 1.Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy zbiorczej. 2.Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna. 3.Zasady zagospodarowania terenu: a)adaptuje się istniejący pas drogowy drogi publicznej oraz istniejącą infrastrukturę techniczną; b)w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów obsługi technicznej i komunikacji w tym przystanków autobusowych i obiektów małej architektury; c)odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi; d)szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.
1.KDGP (pow.0,83ha).	Tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego. 1.Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego wraz z infrastrukturą techniczną. 2.Wskaźniki zagospodarowania terenu: a)teren przeznaczony pod realizację pasa drogowego drogi krajowej DK 51; b)zakaz umieszczania reklam; c)odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi; d)szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 3. Postanowienia końcowe

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

§ 20. 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 10%.

§ 21. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie wsi Dywity w obrębach geodezyjnych Dywity i Ługwałd, zatwierdzony uchwałą Nr XIV/83/11 Rady Gminy Dywity z dnia 30 listopada 2011 r.(Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2012 r., Poz. 1363).

§ 22. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Dywity

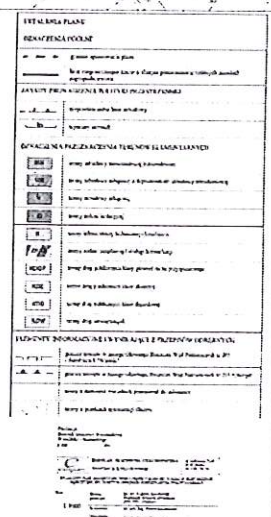
Agnieszka Sakowska-Hrywniak

ZA ZGODNOŚCIĄ Z ORYGINAŁEM

Świadcze...

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Agnieszka Sakowska-Hrywniak

z dnia 27 października 2020 r.



ZAZGODNOŚĆ Z ORYGIAŁEM

Świadcze..... PRZEWODNICZĄCY
Ramy Główny
Agnieszka Sakowska - Hrynkiak

RADA GMINY DYWITY
Ul. Olsztyńska 32
11-001 Dywity

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXI/203/20

Rady Gminy Dywity

z dnia 27 października 2020 r.

**UCHWAŁA NR XXI/202/20
RADY GMINY DYWITY**

z dnia 27 października 2020 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie wsi Dywity w obrębach geodezyjnych Dywity i Ługwałd

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Dywity, uchwala co następuje:

§ 1. Postanawia się

- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 1;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 2;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 3;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 4;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 5;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 6;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 7;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 8.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy Dywity

ZA ZGODNOŚĆ Z PRZEWODNICZĄCĄ
RADY GMINY
Świadcze.....
Agnieszka Sakowska-Hrywniak

Agnieszka Sakowska-Hrywniak

**Załącznik do uchwały Nr XXI/202/20
Rady Gminy Dywity
z dnia 27 października 2020 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie wsi Dywity w obrębach geodezyjnych Dywity i Ługwałd.					
Lp.	Data wpływu do Urzędu	Oznaczenie nieruchomości w planie miejscowym	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dywity	
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona
1	16.10.2020 r.	Teren 1. UM na działce o nr ew. 185/123 w obrębie Ługwałd, gmina Dywity	W terenie oznaczonym 1.UM ustalenie minimalnej powierzchni działki na 2000m ² .		
					Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w bezpośrednim sąsiedztwie wsi Dywity w obrębach geodezyjnych Dywity i Ługwałd, zatwierdzonym uchwałą Nr XIV/83/11 Rady Gminy Dywity z dnia 30 listopada 2011 r. przedmiotowe tereny w częściach przyległych do działki o nr ew. 185/124, 185/122, 185/12 zlokalizowane są na terenach o złożonych warunkach gruntowych do lokalizacji zabudowy. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej została określona na min. 5000m². W procedowanej zmianie miejscowego planu gdzie minimalna powierzchnia działki budowlanej została ustalona na 2500m² właściciel terenu może wydzielić dużo więcej działek względem planu obowiązującego. Dodatkowo wskazuje się, że przewidywana funkcja terenu jak i ustalone wskaźniki zagospodarowania predysponują do tworzenia większych działek budowlanych niż działki przeznaczone pod typowe budownictwo jednorodzinne. Ustalona w miejscowym planie minimalna powierzchnia działki budowlanej umożliwi podział działek w sposób gdzie lokalizacja obiektów budowlanych będzie możliwa na terenach najbardziej dogodnych do lokalizacji zabudowy, poza terenami o złożonych warunkach gruntowych do jej lokalizacji.
2		Teren 2. UM na działce o nr ew. 185/123 w obrębie Ługwałd, gmina Dywity	W terenie oznaczonym 2.UM ustalenie minimalnej powierzchni działki na 2000m ² oraz umożliwienie poprowadzenia drogi wewnętrznej.		
					Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w bezpośrednim sąsiedztwie wsi Dywity w obrębach geodezyjnych Dywity i Ługwałd, zatwierdzonym uchwałą Nr XIV/83/11 Rady Gminy Dywity z dnia 30 listopada 2011 r. przedmiotowe tereny w częściach przyległych do działki o nr ew. 185/124, 185/122, 185/12 zlokalizowane są na terenach o złożonych warunkach gruntowych do lokalizacji zabudowy. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej została określona na min. 5000m². W procedowanej zmianie miejscowego planu gdzie minimalna powierzchnia działki budowlanej została ustalona na 2500m² właściciel terenu może wydzielić dużo więcej działek względem planu

					obowiązującego. Dodatkowo wskazuje się, że przewidywana funkcja terenu jak i ustalone wskaźniki zagospodarowania predysponują do tworzenia większych działek budowlanych niż działki przeznaczone pod typowe budownictwo jednorodzinne. Ustalona w miejscowym planie minimalna powierzchnia działki budowlanej umożliwi podział działek w sposób gdzie lokalizacja obiektów budowlanych będzie możliwa na terenach najbardziej dogodnych do lokalizacji zabudowy, poza terenami o złoonych warunkach gruntowych do jej lokalizacji.
3	21.10.2020 r.	Cały obszar miejscowego planu	Utrzymanie stawki procentowej jednorazowej wpłaty z tytułu wzrostu nieruchomości na poziomie 30%.		Ustalenie stawki procentowej na poziomie 10% ma stanowić zachętę do szybkiego zainwestowania w strefie przedsiębiorczości, co wpłynie na zwiększenie podatków z tytułu gruntów i budynków przeznaczonych na cele usługowe, usługowo produkcyjne i mieszkaniowe, jak również przyczyni się do zwiększenia zatrudnienia mieszkańców gminy co ma również bezpośredni wpływ na wielkość podatków z PIT i CIT. Ustalenie stawki na poziomie 30% mogłoby spowodować brak inwestycji na przedmiotowym terenie przez najbliższe 5 lat co spowodowałoby brak dochodów z tytułu podatków od gruntów i budynków przeznaczonych na cele inwestycyjne oraz podatków z tytułu PIT i CIT jak i faktyczny brak możliwości otrzymania renty planistycznej.
4		2. KDD	W projekcie planu całkowicie zmieniono uwarunkowania jakie powinny w przyszłości spełniać drogi. Zasadniczym przykladem jest droga w projekcie oznaczona jako 2KDD, a w obowiązującym planie 1KDW. Droga ta przebiega bezpośrednio od strony południowej przed działkami o zabudowie mieszkalnej, które są już zabudowane i zamieszkałe. Droga została ujęta jako droga publiczna, ale przy okazji zlikwidowano zapisy dotyczące jej cech. Nie określa się jaką szerokość powinna mieć jezdnia, pasy ruchu, z czego ma być wykonana, nie wspomina się pasie pod infrastrukturę techniczną. Poprzednio plan określał szerokość samej jezdni, ilość pasów oraz to, że jezdnia miała powierzchnię utwardzoną nieprzepuszczalną. W obecnym projekcie brak takich zapisów, taka dowolność może skutkować niekorzystnym oddziaływaniem na nieruchomości zamieszkałe np. w przypadku wysypiania na drodze gruzu, zwiru kurz będzie czynnikiem wpływającym negatywnie na użytkowanie nieruchomości, co może dać podstawę do odszkodowania, gdyż zmiana planu wnosi niekorzystne rozwiązania. Wnoszę zatem o utrzymanie poprzednio obowiązującego zapisu lub doprecyzowanie obecnego w zakresie wykonania nawierzchni drogi, szerokości jezdni		Droga 2. KDD została zakwalifikowana do dróg publicznych. W zakresie dróg publicznych obowiązuje ustawa o drogach publicznych oraz rozporządzenia wykonawcze do ustawy w tym warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich użytkowanie, które wskazują wymagania stawiane drogom publicznej dla odpowiedniej klasy. Określona dla drogi 2. KDD klasa techniczna to klasa dojazdowa. Część poruszonych kwestii dotyczy bezpośrednio organizacji ruchu lub technologii budowy

5	2.KDD	W projekcie planu uwzględnić oddzielenie zieleni części mieszkalnej od części przemysłowej, naturalną granicą w części południowej planu jest obecnie droga 2KDD (nr wg projektu planu), co można wykorzystać w tym celu. Zwiększony ruch po zamknięciu wjazdu na drogę nr 51 oraz powstające firmy i ruch z tym związany generują bardzo duży hałas, przez całą dobę (są obiekty otwarte 24h na dobę) w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkalnych. Wnoszę zatem o zaplanowanie w pasie drogowym nasadzeń o stosownej wielkości i gęstości wzdłuż drogi 2KDD (nr wg projektu planu), które będą naturalną barierą i granicą pomiędzy Strefą Przedsiebiorczości, a strefą mieszkalną, ewentualnie umieścić stosowne zapisy w specyfikacji dla danych terenów objętych planem sąsiadujących z terenem zamieszkałym.	W projekcie planu uwzględnienie oddzielenia części mieszkalnej od części przemysłowej, naturalną granicą w części południowej planu jest obecnie droga 2KDD (nr wg projektu planu), co można wykorzystać w tym celu. Zwiększony ruch po zamknięciu wjazdu na drogę nr 51 oraz powstające firmy i ruch z tym związany generują bardzo duży hałas, przez całą dobę (są obiekty otwarte 24h na dobę) w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkalnych. Wnoszę zatem o zaplanowanie w pasie drogowym nasadzeń o stosownej wielkości i gęstości wzdłuż drogi 2KDD (nr wg projektu planu), które będą naturalną barierą i granicą pomiędzy Strefą Przedsiebiorczości, a strefą mieszkalną, ewentualnie umieścić stosowne zapisy w specyfikacji dla danych terenów objętych planem sąsiadujących z terenem zamieszkałym.			W projekcie planu wskazuje się normy hałasu dla terenów objętych ochroną przed hałasem. Wszelka działalność w strefie przedsiebiorczości nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych norm przewidzianych przepisami odrębnymi. Na terenie przyległym poprzez drogę 2.KDD i oznaczonym symbolem 2.U nie przewiduje się przemysłu. Działalność usługowo – produkcyjna przewidywana jest dopiero na terenie 1.U, który w części położonej najbliżej terenów mieszkalnych jest już zainwestowany. Jednocześnie w projekcie planu nie zakazuje się realizacji nasadzeń drzew w wyznaczonym pasie drogowym drogi publicznej, a ewentualne nasadzenia drzew muszą spełnić przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
6	2.KDD	Wnoszę o ujęcie w przyszłym planie zapisów stanowiących o wyposażeniu drogi 2.KDD w spowalniacze ruchu pozwalające na ograniczenie ruchu na całej długości drogi.	Wypośażenie drogi w spowalniacze ruchu stanowi element organizacji i bezpieczeństwa ruchu i powinno być poprzedzone analizą bezpieczeństwa ruchu. Wskazywanie w miejscowym planie takiego obowiązku byłoby przedwczesne.		x	
7	1.ZI	Poprawić załącznik graficzny do projektu planu. W załączniku tym brak jest zbiornika wodnego, który znajdował się w poprzednim planie, w części południowej planu - od strony wjazdu do obszaru objętego przedmiotowym planem od ul. Sosnowej, na południe od działki nr 264/12. W poprzednim planie zbiornik ten figuruje w obecnym znaku. Zaznaczyć należy, że w prognozie oddziaływania na środowisko, która została opracowana na potrzeby projektu przedmiotowego planu, zbiornik ten występuje i nie ma w tym dokumencie mowy o jego likwidacji, wskazując się także, że jest to obszar głównych zbiorników wód podziemnych Warmia i Olsztyn, tak więc jest to teren szczególnie. Biorąc pod uwagę obecną sytuację hydrologiczną oraz obowiązujące przepisy w tej materii, likwidacja zbiornika musiałaby być uzgodniona ze stosownym ministerstwem, a takie uzgodnienia nie zostały dołączone do przedmiotowego projektu, a jeżeli takie były to powinny. Wnosząc więc o dokonanie stosownej korekty lub dołączenie stosownych	Projekt planu został uzgodniony z organami niezbędnymi do opiniowania i uzgadniania projektu planu a postanowienia organów uzgadniających znajdują się w dokumentacji formalno – prawnej. Istniejący zbiornik wodny może być wykorzystany na cele przestrzeni publicznej na zasadach określonych w projekcie planu.		x	

8		dokumentów sankcjonujących stan ujęty w załączniku graficznym.				Wskazane wskaźniki zagospodarowania terenów są adekwatne do projektowanych funkcji terenu. Niezbędne jest wykorzystanie potencjału terenu i poświęconych środków finansowych z budżetu gminy na rzecz budowy sieci infrastruktury technicznej i dróg publicznych do terenów strefy przedsięwzięcia. Jednocześnie gmina dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przewiduje nowe rozwiązania komunikacyjne tj. droga publiczna o symbolu 2.KDD oraz przejęcie części terenu na rzecz gminy celem zagospodarowania terenu 1.Z1. Jednocześnie wskazuje się, że projekt planu przewiduje zróżnicowanie wielkości zabudowy oraz rodzaju działalności względem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W tym celu zróżnicowano gabaryty obiektów budowlanych na terenie 1.U i 2.U jak i wskazano różne możliwości realizacji zabudowy. Dodatkowo w zakresie oddziaływania na środowisko jak i na tereny sąsiednie w projekcie planu wskazuje się m.in.: ·w projektowanych obiektach budowlanych należy lokalizować działalność nieuciążliwą, która nie spowoduje pogorszenia higienicznych i zdrowotnych warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali; ·ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych; ·ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
	2.U	Zwiększono w projekcie na działkach usługowych w strefie 2U znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie strefy typowo mieszkalnej wskaźniki zabudowy z 0,5 na 0,65. Jest to kolejne działanie, które niekorzystnie wpływa na sąsiednie nieruchomości, gdyż nie daje możliwości łatwego przejścia z części mieszkalnej do przemysłowej. Niefortunny usytuowanie strefy usługowej, przemysłowej w bezpośrednim sąsiedztwie strefy mieszkalnej wymaga łagodnego połączenie tych dwóch odmiennych zabudów. Również znacząco ograniczono wskaźnik powierzchni biologicznej czynnej z 30% na 15% powierzchni działki. Zwiększono z 1000m² na 2000m² powierzchnię tzw. sprzedaży. Wszystkie te zapisy powodują niekorzystne oddziaływanie na sąsiadujące działki z zabudową mieszkalną, zmiana planu w tym zakresie nie uwzględnia całkowitej sytuacji obecnych mieszkańców i zmiana ta nie powinna mieć miejsca i należy pamiętać, że oprócz przedsięwzięcia w części tej mieszkać zwykli ludzie i zaakceptowali już pewien stan rzeczy, który teraz ma być zmieniony na ich niekorzyść. Wnoszę o utrzymanie zapisów dla strefy 2.U w powyższym zakresie zgodnie z obowiązującym mpzp.			x	

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXI/203/20
Rady Gminy Dywity
z dnia 27 października 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 293 ze zm.), Rada Gminy Dywity określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Realizacja inwestycji celu publicznego w tym budowa, przebudowa dróg oraz niezbędnej infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Sposób realizacji inwestycji celu publicznego dotyczących zadań własnych Gminy Dywity wynikać będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.
3. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dokonywane będzie zgodnie z uchwalanym corocznie budżetem Gminy Dywity, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM
PRZEWODNICZĄCY
Świadcze.....RADA GMINY
Agnieszka Sikowska - Urząd