

Uchwała Nr VIII/41/07
Rady Gminy Dywity
z dnia 26 kwietnia 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki Nr 129 w obr. geod. Ługwałd, gmina Dywity

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zmiany Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; Dz.U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203; Nr 167, poz. 1759; Dz.U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441; Nr 175, poz. 1457; Dz.U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128; Nr 181, poz. 1337) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 oraz Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41; Nr 141, poz. 1492; Dz.U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087; Dz.U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635), po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity, Rada Gminy Dywity uchwała, co następuje:

Rozdział I - Przepisy ogólne

§1

- 1 Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 129 w obrębie geodezyjnym Ługwałd, gmina Dywity, zwany dalej planem.
- 2 Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.
- 3 Integralną częścią uchwały jest:
 -)1 rysunek planu opracowany w skali 1:1000 - stanowiący załącznik graficzny nr 1,
 -)2 rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2,
 -)3 rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 3.
- 4 Na rysunku planu ustalono następujące elementy:
 -)1 granicę obszaru objętego planem,
 -)2 linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania,
 -)3 nieprzekraczalne linie zabudowy,
 -)4 oznaczenia literowe z numerem wyróżniającym poszczególnych terenów funkcjonalnych.
- 5 Ustala się podział obszaru planu, o którym mowa w §1 na 11 terenów funkcjonalnych określonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania i oznaczonych następującymi oznaczeniami literowymi z numerem wyróżniającym:
 -)1 **E1** – teren elektroenergetyki - stacja transformatorowa,
 -)2 **KDGP 1** – droga klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego,
 -)3 **KDD1** – drogi klasy drogi dojazdowej,
 -)4 **MOP/U od 1 do 2** – miejsce obsługi podróźnych lub teren zabudowy usługowej,

-)5 **PE/P/U1** – tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin lub zabudowy produkcyjno-usługowej,
-)6 **WS od 1 do 2** – wody powierzchniowe,
-)7 **ZI od 1 do 3** – tereny zieleni urządzonej-izolacyjnej.

§2

- 1 Ilekroć w niniejszej uchwale użyte jest pojęcie lub określenie:
 -)1 **filar ochronny** - należy przez to rozumieć pas terenu, w granicach którego ze względu na ochronę oznaczonych dóbr, wydobywanie kopalin nie może być prowadzone albo może być dozwolone tylko w sposób zapewniający ochronę tych dóbr,
 -)2 **maksymalna wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć największą odległość w rzucie prostopadłym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a gruntem rodzimym,
 -)3 **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku (za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz innych detali wystroju architektonicznego), lub co najmniej 60% jej długości, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy,
 -)4 **obszar górniczy** - należy przez to rozumieć przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny objętej koncesją,
 -)5 **przeznaczenie podstawowe** - należy przez to rozumieć wskazaną dla terenu funkcjonalnego funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej wynosi minimum 60% udziału powierzchni użytkowej budynków o tej funkcji, w łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków występujących na tej działce budowlanej,
 -)6 **przeznaczenie uzupełniające** - należy przez to rozumieć wskazaną dla terenu funkcjonalnego funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej budynków o tej funkcji, w łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków występujących na tej działce budowlanej,
 -)7 **rekultywacja** – należy przez to rozumieć przywrócenie gruntom zdewastowanym wartości użytkowej poprzez wykonanie właściwych zabiegów technicznych, agrotechnicznych i biologicznych,
 -)8 **teren górniczy** - należy przez to rozumieć przestrzeń objętą przewidywanymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego.
- 2 Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

Rozdział II

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu

§3

- 1 Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania określone na rysunku planu.
- 2 Wyznacza się następujące tereny oznaczone następującymi oznaczeniami literowymi z numerem wyróżniającym jako przeznaczone na cel publiczny: **E1, KDGP1, KDD1**.
- 3 Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu. Wszelka zabudowa na terenach funkcjonalnych, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

- 4 Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.
- 5 Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem produkcji rolnej bez zabudowy.
- 6 Zabrania się lokalizacji obiektów o całkowitej powierzchni sprzedażowej większej niż 500 m².

§4

Ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe:

- 1) dla obiektów handlowych - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej,
- 2) dla obiektów usługowych - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej.

§5

Ustala się zakaz umieszczania reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego, np.: kolumny, pilastry, obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, połączenia dachowe.

§6

Ustala się, że odpady komunalne będą wywożone na składowisko odpadów wskazane przez Wójta Gminy Dywity. Pozostałe odpady będą zagospodarowane zgodnie z ustawą o odpadach.

§7

Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub dróg wewnętrznych.

§8

Ustala się następujące warunki dotyczące zaopatrzenia budynków w ciepło:

1. Zaopatrzenie budynków w ciepło może się odbywać się indywidualnie lub zbiorowo z sieci lokalnej.
2. Systemy zaopatrzenia w ciepło mogą być zasilane olejem, gazem lub w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi w tym poprzez alternatywnie systemy wykorzystujące źródła czystej energii: pompy ciepłe, kolektory słoneczne, energię elektryczną lub inne.

§9

1 Wydzielenie działki budowlanej musi umożliwiać właściwe zagospodarowanie terenu. W szczególności dotyczy to:

- 1) dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej,
- 2) dojść i dojazdów,
- 3) miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

- 2 Ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział III Ustalenia dla poszczególnych terenów funkcjonalnych

§10

Ustalenia dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **E1**:

- 1 Przeznaczenie – teren elektroenergetyki – stacja transformatorowa.
- 2 Warunki urbanistyczne - wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z przepisami odrębnymi w tym z warunkami technicznymi dla lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych.
- 3 Stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości wynosi 0%.

§11

Ustalenia dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDGP1**:

- 1 Przeznaczenie - droga publiczna klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego.
- 2 Warunki urbanistyczne - szerokość 40,0 m w liniach rozgraniczających wg rysunku planu. Wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z warunkami technicznymi dla dróg klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego.
- 3 Stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości wynosi 0%.

§12

Ustalenia dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDD1**:

- 1 Przeznaczenie - droga publiczna klasy drogi dojazdowej.
- 2 Warunki urbanistyczne - szerokość 12,0 m w liniach rozgraniczających wg rysunku planu. Wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z warunkami technicznymi dla dróg klasy drogi dojazdowej.
- 3 Stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości wynosi 0%.

§13

Ustalenia dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **MOP/U1** i **MOP/U2**:

- 1 Przeznaczenie – miejsce obsługi podróżnych w tym w szczególności: obiekty sanitarne, gastronomiczno-handlowe, stacje paliw, stanowiska obsługi pojazdów, obiekty noclegowe oraz w zależności od potrzeb agendy pocztowe, banki, biura turystyczne, biura ubezpieczeniowe wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem.
- 2 Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowana - 60% pow. działki budowlanej,
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% pow. działki budowlanej,
 - 4) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2,
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - 6) maksymalna wysokość do górnej krawędzi elewacji (gzymsu, attyki) - 6 m,

-)7 dachy dwu lub wielospadowe o spadkach głównych połaci dachowych od 40° do 45°. Dopuszcza się dachy płaskie dla stacji paliw, myjni samochodowych i innych budynków służących obsłudze transportu,
- 3 Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
-)1 minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 40,0 m,
)2 minimalna powierzchnia działki budowlanej: 3000,0 m²,
)3 kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°.
- 4 Warunki urbanistyczne:
-)1 dopuszczalne są wolnostojące budynki towarzyszące - garaże, budynki gospodarcze,
)2 budynki przeznaczone na stały pobyt ludzi muszą być zlokalizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi w tym w szczególności z przepisami ochrony środowiska.
- 5 Zasady obsługi infrastrukturą techniczną i komunikacją:
-)1 komunikacja - dojazdy od dróg publicznych lub wewnętrznych. Dopuszcza się do czasu realizacji modernizacji drogi krajowej korzystanie z istniejącego zjazdu na zasadach określonych przez zarządcę drogi krajowej Nr 51,
)2 woda - z sieci wodociągowej,
)3 gaz - z sieci gazowej,
)4 ścieki sanitarne i deszczowe - do oczyszczalni ścieków poprzez kanalizację sanitarną i deszczową. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków deszczowych bezpośrednio do ziemi bez oczyszczania jeśli przepisy odrębne nie stanowią inaczej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do indywidualnego zbiornika szczelnego – szamba lub do indywidualnej oczyszczalni ścieków,
)5 energia elektryczna - z sieci elektroenergetycznej,
)6 w przypadku realizacji inwestycji polegającej na budowie stacji paliw, konieczne jest:
a) wykonanie pizometrów, których lokalizację i budowę uściśli opracowana dokumentacja geologiczna, w celu monitorowania tej inwestycji i jej wpływu na jakość wód podziemnych,
b) w zakresie zagospodarowania powstających ścieków deszczowych konieczne jest wykonanie separatorów tłuszczów.
- 6 Stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości wynosi 30%.

§14

Ustalenia dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **PE/P/U1**:

- 1 Przeznaczenie podstawowe:
- a) teren powierzchniowej eksploatacji kopalni. Złoże kruszywa w udokumentowanej części zalegania. Równoczesne prowadzenie działalności z zakresu odzysku/recyklingu odpadów innych niż niebezpieczne, czasowego zbierania i magazynowania odpadów innych niż niebezpieczne przeznaczonych do wykorzystania w instalacji oraz poza instalacją. Po wyeksploatowaniu złoże kruszywa i rekultywacji terenu zabudowa produkcyjna z zakazem realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko określonych w § 2 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z

kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. z 2004r. Nr 257, poz. 2573 z późn. zm.).

b) zagospodarowanie mas ziemnych i skalnych powstających w związku z wydobywaniem kopalin poprzez magazynowanie i sukcesywne wykorzystanie do rekultywacji, odzysku, wyrównywania terenu i innych działań związanych z funkcjonowaniem zakładu górniczego oraz prowadzonego odzysku/recyklingu. Magazynowanie powinno odbywać się w granicach działki.

- 2 Przeznaczenie uzupełniające – po wyeksploatowaniu złoża kruszywa i rekultywacji terenu zabudowa usługowa.
- 3 Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 -)1 linie zabudowy – nie ustala się,
 -)2 maksymalna powierzchnia zabudowana - 40% pow. działki budowlanej,
 -)3 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się,
 -)4 maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2,
 -)5 maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,
 -)6 maksymalna wysokość do górnej krawędzi elewacji (gzymsu, attyki) - 5 m,
 -)7 dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o spadkach głównych połaci dachowych do 45°.
- 4 Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
 -)1 minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 40,0 m,
 -)2 minimalna powierzchnia działki budowlanej: 3000,0 m²,
 -)3 kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°.
- 5 Warunki urbanistyczne:
 -)1 dopuszczalne są wolnostojące budynki towarzyszące - garaże, budynki gospodarcze,
 -)2 granice obszaru górniczego, terenu górniczego oraz filaru ochronnego wyznaczonych dla eksploatowanego złoża kopalin muszą mieścić się w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **PE/P/U1**.
- 6 Zasady obsługi infrastrukturą techniczną i komunikacją:
 -)1 komunikacja - dojazdy od drogi dojazdowej **KDD1**.
 -)2 woda - z sieci wodociągowej,
 -)3 gaz - z sieci gazowej,
 -)4 ścieki sanitarne i deszczowe - do oczyszczalni ścieków poprzez kanalizację sanitarną i deszczową. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków deszczowych bezpośrednio do ziemi bez oczyszczania jeśli przepisy odrębne nie stanowią inaczej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do indywidualnego zbiornika szczelnego – szamba lub do indywidualnej oczyszczalni ścieków,
 -)5 energia elektryczna - z sieci elektroenergetycznej.
- 7 Stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości wynosi 30%.

§15

Ustalenia dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS1** i **WS2**:

- 1 Przeznaczenie – wody otwarte. Wszelkie zagospodarowanie może polegać wyłącznie na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wódz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2 Stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości wynosi 0%.

§16

Ustalenia dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZI od 1 do 3**:

- 1 Przeznaczenie – zieleń urządzona-izolacyjna.
- 2 Stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości wynosi 0%.

Rozdział IV - Przepisy końcowe

§17

1. Na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas III o powierzchni 1,75 ha na cele nierolnicze uzyskano zgodę decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, nr GZ.tr.057-602-724/06 z dnia 22.12.2006 r.
2. Na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas IV o powierzchni 8,39 ha na cele nierolnicze uzyskano zgodę decyzją Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego, nr OGR.6131-116/2006 z dnia 08.01.2007 r.
3. Na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych o powierzchni 0,46 ha na cele nieleśne uzyskano zgodę decyzją Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego, nr OGR.6131-116/2006 z dnia 08.01.2007 r.

§18

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

§19

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Dywity

Renata Kaszubska