

**w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity w
obróbie geodezyjnym Bukwałd**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806) Rada Gminy Dywity uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity w obróbie geodezyjnym Bukwałd, zwane dalej zmianami planu.

2. Przedmiot, zakres i granice zmian planu są określone na podstawie uchwał Rady Gminy Dywity: Nr XLIX/288/02 z dnia 9 października 2002 r. i Nr VI/35/03 z dnia 29 kwietnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity.

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2. 1. Zmiany planu składają się z ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały oraz rysunków zmian planu w skali 1:1000 stanowiących załączniki do uchwały zatytułowane: „Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity w obróbie geodezyjnym Bukwałd Rysunek zmian planu w skali 1:1000 oraz Załącznik Nr 1 Działki Nr 47, 42/12, 42/11 i 45/1 i 35 lub Załącznik Nr 2 Działki Nr 159/5 i 159/6 lub Załącznik Nr 3 Działki Nr 252, 253/3, 255”

2. Zmiany planu stanowią podstawę do podejmowania decyzji administracyjnych w zakresie gospodarki terenami i kształtowania zabudowy.

§ 3. 1. Ustala się następujący zakres obowiązywania określeń na całym obszarze objętym zmianami planu, ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie,
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

2. Rysunek zmian planu obowiązuje w zakresie:

- 1) granicy opracowania zmian planu,
- 2) przeznaczenia terenów,
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnych rodzajach przeznaczenia obowiązujących,
- 4) linii rozgraniczających tereny o różnych rodzajach przeznaczenia postulowanych,
- 5) linii podziału wewnętrznego terenów o tym samym rodzaju przeznaczenia,
- 6) linii zabudowy ściśle określonych,
- 7) granic zasięgu gleb pochodzenia organicznego.

§ 4. Przedmiotem ustaleń zmian planu są:

- 1) zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym zmianami planu:
 - a) zasady kształtowania przestrzeni,
 - b) zasady obsługi oraz projektowania urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi:

- a) teren zespołu działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku zmian planu symbolem MN,
- b) teren projektowanej stacji transformatorowej wolnostojącej, oznaczony na rysunku zmian planu symbolem EE,
- c) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku zmian planu symbolem ZN,
- d) tereny komunikacji: oznaczone na rysunku zmian planu symbolem K i Kp,
- e) teren boiska, oznaczony na rysunku zmian planu symbolem US 1,
- f) teren plaży, oznaczony na rysunku zmian planu symbolem US 2,
- g) teren placu zabaw dla dzieci oraz zieleni, oznaczony na rysunku zmian planu symbolem US 3,
- h) gleby pochodzenia organicznego, oznaczone na rysunku zmian planu granicą ich zasięgu.

Rozdział II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego zmianami planu

§ 5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym zmianami planu:

1) zasady kształtowania przestrzeni:

- a) obowiązuje zakaz wznoszenia budynków poza terenami wyznaczonymi na rysunku zmian planu,
- b) w granicach jednej działki, na terenie przeznaczonym na rysunku zmian planu pod zabudowę może być usytuowany wyłącznie jeden budynek. Szczegółowe warunki zabudowy zawarto w Rozdziale III § 6,
- c) wszelkie działania inwestycyjne muszą zapobiegać erozji gleby,
- d) obowiązuje zakaz wydobycia i eksploatacji jakichkolwiek surowców naturalnych, takich jak kreda jeziorna, glina, piasek, żwir, torf i inne,
- e) obowiązuje zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów przemysłowych,
- f) obowiązuje zakaz melioracji zmieniającej radykalnie stosunki wodne,
- g) obowiązuje zakaz przemieszczania mas ziemnych,
- h) obowiązuje zakaz usuwania zadrzewień poza przypadkami uzasadnionymi, uzgodnionymi z odpowiednimi służbami,
- i) od strony ulicy obowiązuje nakaz wykonywania ogrodzeń jako drewniane lub murowane z przewagą drewna w charakterze płotów zagród wiejskich. Stosowanie siatki możliwe jest jedynie przy jednoczesnym wprowadzeniu żywopłotów wzdłuż tych ogrodzeń. Obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń pełnych,
- j) obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegowej jeziora, należy zapewnić swobodny dostęp do wody,
- k) obowiązuje zakaz wycinki roślinności w rejonie plaży na granicy woda-łąd poza uzasadnionymi przypadkami.

2) zasady obsługi oraz projektowania urządzeń infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna osiedla mieszkaniowego z projektowanej ulicy o szerokości 15,0 m w liniach rozgraniczających oraz ulicy wewnętrznej klasy D o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających, o postulowanym przebiegu w obrębie zabudowy. Obsługa komunikacyjna pozostałych terenów z istniejących dróg,
- b) zaopatrzenie w wodę - docelowo, poprzez projektowaną sieć wodociagową rozdzielczą wyposażoną w hydranty przeciwpożarowe, tymczasowo - z ujęć własnych,
- c) odprowadzenie ścieków poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i tłocznej do projektowanej oczyszczalni ścieków w Barkwedzie. Jako rozwiązanie przejściowe w związku z przepisami art. 42 ust. 4 ustawy Prawo wodne do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem wywozu ścieków do punktu zlewnego przy przepompowni ścieków P-10 w Kieźlinach. W trakcie projektowania i budowy zbiorników należy zastosować technologie o najwyższym stopniu zabezpieczeń i odpowiednim poziomie technicznym (np. produkowane fabrycznie) wykluczającym możliwość powstania skażenia środowiska, zarówno w trakcie eksploatacji zbiorników, jak i podczas przepompowywania ścieków celem wywozu. Obowiązuje bezwzględny nakaz podłączenia obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi do kanalizacji sanitarnej z chwilą jej wybudowania,
- d) odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowo i do dołów chłonnych na poszczególnych działkach,

- f) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanych sieci rozdzielczych kablowych nn 0,4 kV wraz z szafkami łączowymi kablowo – pomiarowymi, rozprowadzonych w granicach linii rozgraniczających ulic, zasilanych z projektowanej stacji transformatorowej wolnostojącej, oznaczonej na rysunku zmian planu symbolem EE, zgodnie z warunkami ZEO SA. Istniejące linie elektroenergetyczne SN i NN należy przebudować (skablować) poza obręb kolizji, zgodnie z warunkami Rejonu Energetycznego Olsztyn,
- g) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła stosownie do wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń właściwych organów. Wskazane jest stosowanie innego źródła ogrzewania niż węglowe i węglopochodne,
- h) gromadzenie odpadów stałych w małych kontenerach i wywożenie na legalne wysypisko śmieci.

Rozdział III

Przepisy szczegółowe, dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 6. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, a w stosunku do zabudowy na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:

- 1) zabudowa skalą i formą winna harmonizować z otoczeniem i krajobrazem oraz nawiązywać do istotnych cech architektury regionalnej,
- 2) maksymalna wysokość budynków - 8,50 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
- 3) maksymalna ilość kondygnacji - dwie, w tym kondygnacja (druga) w postaci użytkowego poddasza pod dachem wysokim,
- 4) maksymalny poziom posadzki parteru budynków 1,20 m,
- 5) dach kryty dachówką w kolorze naturalnym o kącie nachylenia połaci dachowej w przedziale $30^{\circ} - 45^{\circ}$,

3. W obrębie zabudowy, o której mowa w ust. 2 dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i innych obiektów niezbędnych dla użytkowania podstawowego, jak garaże, zadaszenia i podcienie.

4. Warunkiem lokalizacji budynków i obiektów, o których mowa w ust. 3, jest

- 1) dostosowanie skalą i formą obiektów do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego,
- 2) zamknięcie się, w miarę możliwości, zabudowy w jeden zespół grupujący wszystkie obiekty,
- 3) zakaz przeznaczania obiektów na działalność produkcyjną lub hodowlaną,

5. W zabudowie, o której mowa w ust. 2 dopuszcza się wbudowane usługi nieuciążliwe w zakresie handlu, gastronomii i drobnych usług dla ludności.

6. Dopuszcza się inny od postulowanego podział na działki budowlane, pod warunkiem zaprojektowania frontu działki nie mniejszego niż 25,0 m i powierzchni nie mniejszej niż 2000 m².

§ 7. Ustala się teren projektowanej stacji transformatorowej wolnostojącej, oznaczony na rysunku zmian planu symbolem EE.

§ 8. 1. Ustala się teren istniejącej zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku zmian planu symbolem ZN.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej. Możliwe jest włączenie go w granice sąsiednich działek zabudowy mieszkaniowej.

§ 9. 1. Ustala się tereny komunikacji: oznaczony na rysunku zmian planu symbolem K, stanowiący fragment ciągu komunikacyjnego - ulicy o szerokości 15,0 m w liniach rozgraniczających; oznaczony na rysunku planu symbolem K, stanowiący ulicą wewnętrzną klasy D o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających z jezdnią o 5,0 m szerokości; oznaczony na rysunku planu symbolem Kp - ciąg pieszy,

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w obrębie linii rozgraniczających obowiązuje:

- 1) zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem sieci i urządzeń uzbrojenia terenu w zakresie: wody, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyki, telekomunikacji itp. pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących ulic,
- 2) zakaz stosowania żużla w rozwiązaniach tymczasowych i docelowych.

§ 10. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku zmian planu symbolem US 1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe boisko (boiska) trawiaste wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Teren, o których mowa w ust. 1 należy dostosować pod względem ukształtowania powierzchni do funkcji podstawowej, zgodnie z odpowiednimi przepisami.

§ 11. Ustala się teren plaży, oznaczony na rysunku zmian planu symbolem US 2, przeznaczony pod plażę trawiastą, z urządzeniami towarzyszącymi.

§ 12. Ustala się teren placu zabaw dla dzieci oraz zieleni, oznaczony na rysunku zmian planu symbolem US 3.

§ 13. Ustala się pozostawienie w stanie naturalnym gleb pochodzenia organicznego oznaczonych na rysunku zmian planu granicą ich zasięgu.

Rozdział IV Przepisy końcowe

§ 14. Inwestycje komunikacji kołowej i pieszej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie stanowią zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 15. W oparciu o art. 8 ust. 2 ustawy, na obszarze objętym niniejszymi zmianami planu tracą moc ustalenia i rysunek miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Dywity uchwalonego Uchwałą Nr XX/138/93 Rady Gminy Dywity z dnia 30 lipca 1993r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego Nr 26 z 1993r., poz.298)

§ 16. Zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy, do zmian planu dołącza się prognozę oddziaływania na środowisko, która stanowi niepublikowany załącznik do niniejszej uchwały.

§ 17. Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy, dla terenów objętych zmianami planu ustala się poniższe wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat od terenów ujętych w zmianach planu:

Lp.	Teren oznaczony na rysunkach zmian planu symbolem	Wysokość procentowa stawki
1.	MN	30
2.	ZN	0
3.	K, Kp	0
4.	US 1	0
5.	US 2	0
6.	US 3	0
7.	EE	0

§ 18. 1. Oryginał planu przechowywany jest w Urzędzie Gminy w Dywitach, a jego kopię Wójt przekazuje Wojewodzie i Marszałkowi Województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz Staroście Powiatu Olsztyńskiego.

2. Każdy ma prawo wglądu do zmian planu oraz otrzymania stosownych wypisów i wyrysów. Za wydane wypisy i wyrysy pobiera się opłatę administracyjną.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 20. Uchwała wraz z załącznikami podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Antoni Nikiel