

**UCHWAŁA NR XXIII/150/12
RADY GMINY DYWITY**

z dnia 21 listopada 2012 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 158/1, częściowo nr 89/88 położonych w obrębie geodezyjnym Różnowo, gm. 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, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647), Rada Gminy Dywity po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity, uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/244/06 Rady Gminy Dywity z dnia 11 lipca 2006 r., uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 158/1, częściowo nr 89/88 położonych w obrębie geodezyjnym Różnowo, gm. Dywity, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z Uchwałą Nr XIII/74/11 Rady Gminy Dywity z dnia 27.10.2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 158/1, częściowo nr 89/88 położonych w obrębie geodezyjnym Różnowo, objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rozwidleniu dróg powiatowych Różnowo – Rozgity i Różnowo – Dywity, uchwalonego Uchwałą Nr XXVII/229/09 Rady Gminy Dywity z dnia 31 marca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2009r., Nr 71, poz. 1174).

3. 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:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej – **RM** ;
- 2) tereny drogi wewnętrznej – **KDW** ;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji kołowej i pieszej oraz infrastruktury technicznej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek;
- 5) zasady ochrony przyrody, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego.

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

- 1) granice opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów elementarnych;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

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

1. Teren biologicznie czynny - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Minimalna i maksymalna intensywność zabudowy - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

3. Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której obrys budynku nie może przekroczyć, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze; gzymsy, galerie, tarasy nie zadaszone, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy.

4. Adaptacja budynku lub obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika. Przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową, nadbudową, rozbiórką i odbudową budynku oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że nowa zabudowa zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi.

5. Teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem.

§ 5. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

1. Teren planu zlokalizowany jest w granicach aglomeracji Olsztyn, gdzie zadaniem gminy w zakresie usuwania i oczyszczania ścieków jest realizacja systemów kanalizacji sanitarnej zgodnie z obowiązującym Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych. Obowiązuje nakaz podłączenia budynków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

2. Zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

3. Odprowadzenie wód opadowych należy zagospodarować w granicach działki bez szkody dla gruntów sąsiednich. Dopuszcza się inne rozwiązania w zakresie odprowadzenia wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło z wykluczeniem technologii wysokoemisyjnych.

5. Zaopatrzenie w gaz na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

6. Warunki doprowadzenia infrastruktury telekomunikacyjnej należy uzyskać u dysponenta sieci. Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami uzyskanymi u dysponenta sieci. Inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi.

7. Przyłączenie odbiorców do sieci elektroenergetycznych będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców. Nowe sieci energetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne na warunkach określonych przez dysponentów sieci.

8. Odpady bytowe winny być zagospodarowane zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz regulaminem utrzymania czystości i porządku.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Ogrodzenia od strony drogi nie mogą przekraczać wysokości 1,5 m od poziomu terenu. Od strony drogi obowiązuje nakaz wykonania ogrodzeń jako drewniane, murowane lub metalowe z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów. Stosowanie siatki od strony drogi możliwe jest jedynie przy jednoczesnym wprowadzeniu żywopłotów wzdłuż ogrodzeń.

2. Zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

§ 7. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu ustala się jako obowiązujące:

1. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem **IRM** należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej.

2. Teren planu znajduje się w części w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na terenie którego obowiązują odpowiednie nakazy i zakazy zawarte w rozporządzeniu Wojewody Warmińsko - Mazurskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. Teren planu zlokalizowany jest pośród istniejącej zwartej zabudowy wsi Różnowo.

3. Wprowadza się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych oraz zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

4. W zakresie wartości krajobrazowych nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie naturalnego ukształtowania terenu, zachowanie istniejącej zieleni wysokiej (zakaz usuwania i niszczenia zadrzewień zlokalizowanych w obrębie terenu elementarnego) oraz ujednolicenie formy architektonicznej nowej zabudowy.

§ 8. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Na terenie objętym planem nie występują obiekty podlegające lub mogące podlegać ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Na terenie opracowania planu nie przewiduje się przestrzeni publicznych.

Rozdział 2.

Przepisy szczególne dotyczące terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

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

Oznaczenie terenu elementarnego	Ustalenia
IRM	<p>1. Przeznaczenie: zabudowa zagrodowa w tym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa gospodarcza w gospodarstwie rolnym.</p> <p>2. Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania zabudowy gospodarczej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną;</p> <p>c) kierunek głównej kalenicy budynków: równoległe lub prostopadłe do drogi powiatowej;</p> <p>d) kolorystyka elewacji: od białego do jasnych pasteli, w kolorze cegły lub drewna;</p> <p>e) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub blacho dachówka w kolorach czerwieni dachówki ceramicznej;</p> <p>f) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową oraz zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.</p> <p>3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla nowych budynków:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35⁰ -45⁰, możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn i itp.;</p> <p>b) ilość kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c) wysokość, licząc od najniższej położonego terenu przy budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku: maksymalnie 9,0m;</p> <p>d) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 16,0m;</p> <p>e) szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego: maksymalnie 30,0m;</p> <p>f) wysokość poziomu posadzki parteru dla każdej zabudowy: maks. 1,0 m mierzone od najniższej położonego terenu przy budynku;</p> <p>g) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,07 - 0,2;</p> <p>h) teren biologicznie czynny: minimum 70% powierzchni działki;</p> <p>i) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj. 1mp/</p>

	<p>jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;</p> <p>j) minimalne parametry działki budowlanej: - minimalna szerokość frontu działki: 20,0m;</p> <p>k) obsługa komunikacyjna poprzez drogę publiczną o nr 1461N – istniejący wjazd.</p>
1KDW	<p>1. Przeznaczenie: droga wewnętrzna z możliwością realizacji infrastruktury technicznej</p> <p>2. Wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 12,0m;</p> <p>b) dopuszcza się dokonanie podziałów działek po liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.</p>

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

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

§ 13. W granicach opracowania planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego, należącej do zadań własnych gminy .

§ 14. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rozwidleniu dróg powiatowych Różnowo – Rozgity i Różnowo – Dywity, uchwalony Uchwałą Nr XXVII/229/09 Rady Gminy Dywity z dnia 31 marca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2009r.,Nr 71, poz.1174) na obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 15. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Dywity

Renata Kaszubska

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/150/12
Rady Gminy Dywity
z dnia 21 listopada 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 158/1, częściowo nr 89/88 położonych w obrębie geodezyjnym Różnowo, gm. Dywity.

Do projektu w/w planu nie wniesiono uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647) nie ma zastosowania.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647) Rada Gminy Dywity określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Realizacja inwestycji związana z budową infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Sposób realizacji inwestycji związany z budową infrastruktury technicznej wynikać będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.
3. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gmin, ujętych w niniejszym planie dokonywane będzie zgodnie z „Wieloletnim Programem Inwestycyjnym” oraz uchwalanym corocznie budżetem gminy Dywity, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.