

**UCHWAŁA NR XXXIX/263/14
RADY GMINY DYWITY**

z dnia 19 lutego 2014 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej
w obrębie Dywity, gmina Dywity.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013r. poz. 21, poz. 405) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013, poz. 594, poz. 1318) Rada Gminy Dywity po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity, uchwała co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie Dywity, gmina Dywity, zwaną dalej planem.

2. Uchwalony plan stanowi zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie Dywity, gmina Dywity” uchwalonego przez Radę Gminy Dywity uchwałą nr XXXIX/262/06 z dnia 29 września 2006r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 173, poz. 2488 z dnia 15 listopada 2006r.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w uchwale nr XXI/136/12 Rady Gminy Dywity z dnia 18 września 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie Dywity, gmina Dywity.

§ 3. Uchwalony plan składa się z:

1. Tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
2. Rysunku w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie Dywity, gmina Dywity”;
3. Z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Rozdział I.

Przepisy ogólne – dotyczące całego terenu objętego planem

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - U – tereny zabudowy usługowej,
 - ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - ZL – tereny lasów,
 - KD – tereny dróg publicznych,
 - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - Kpj – tereny ciągów pieszo-jezdnych,
 - Ti – tereny infrastruktury technicznej;
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym: linie zabudowy i gabaryty budynków, wskaźnik intensywności zabudowy;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz podziału;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) rozwiązania komunikacyjne oraz powiązania terenów z istniejącymi drogami publicznymi;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu” – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą różne tereny elementarne, która nie może ulec zmianie w wyniku realizacji planu;
- 2) „linii zabudowy nieprzekraczalnej” – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać elewacji budynków, z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,8 m oraz wiatrołapów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,3 m;
- 3) „nośniku reklamowym” – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej z elementami konstrukcyjnymi i mocowaniem nie będący szyldem, elementem systemu informacji gminnej lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 4) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, w przypadku ustalenia więcej niż jednego przeznaczenia funkcje należy traktować łącznie lub zamiennie;
- 5) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które je uzupełniają i wzbogacają;
- 6) „szyldzie” – należy przez to rozumieć oznaczenie zlokalizowane na elewacji budynku lub na ogrodzeniu frontowym, gdzie prowadzona jest działalność, zawierające nazwę, logo oraz informację o prowadzonej działalności;
- 7) „terenie elementarnym” – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony odrębnym symbolem;
- 8) „tymczasowym sposobie użytkowania i zagospodarowania terenu” – należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu użytkowania terenów do czasu wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami planu;
- 9) „usługach nieuciążliwych” – należy przez to rozumieć działalność usługową (w tym handlową) niezaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, a dodatkowo nie powoduje przekroczenia parametrów wskazanych w przepisach odrębnych oraz nie zakłóca użytkowania nieruchomości sąsiednich, w tym lokali mieszkalnych;
- 10) „wskaźnik intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 11) „wysokość zabudowy” – należy przez to rozumieć sposób pomiaru wysokości budynków określony w przepisach w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 6. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie zastosowanych oznaczeń:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) oznaczeń przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) oznaczeń cennego drzewostanu do zachowania.

2. Na rysunku planu oznaczone zostały elementy informacyjne:

- 1) linie wewnętrznego podziału – obrazujące geometryczną zasadę podziału;
- 2) zasada przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

§ 7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem.

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych ustalonych w § 8 niniejszych ustaleń;
- 2) wprowadza się zakaz stosowania intensywnej (jaskrawej) kolorystyki elewacji, ustala się możliwość zastosowania jasnych, stonowanych barw z uzupełnieniem elementami drewna, cegły, szkła, stali lub aluminium, a także nowoczesnymi okładzinami panelowymi;
- 3) ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:
 - a) szczegółowe zasady i warunki podziału dla terenów elementarnych zostały określone w § 8 niniejszych ustaleń,
 - b) dopuszcza się podział na działki budowlane pod warunkiem, że wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwią prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na działce, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszcza się możliwość wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację wewnętrzną oraz na polepszenie warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - a) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału nieruchomości,
 - b) dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy uwzględnić ustalenia planu dotyczące zasad podziału na działki budowlane;
- 5) w granicach planu nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 6) ustala się tymczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu zgodny z dotychczasowym sposobem użytkowania terenu, chyba, że ustalenia szczegółowe dla danego terenu mówią inaczej;
- 7) ustala się na całym obszarze planu zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 8) ustala się możliwość bilansowania ogólnodostępnych terenów rekreacji, w tym placów zabaw dla dzieci, boisk i miejsc rekreacyjnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, na terenach zieleni urządzonej oznaczonych symbolami ZP.01, ZP.02, ZP.03, ZP.04 i ZP.05
- 9) w zakresie zasad rozmieszczania nośników reklamowych wprowadza się zakaz lokalizacji nośników reklamowych z zastosowanym oświetleniem pulsacyjnym;
- 10) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się możliwość lokalizacji reklam w postaci:
 - a) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3,0 m,
 - b) szyldów o powierzchni nie większej niż 1 m²;
- 11) dla terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej ustala się możliwość lokalizacji reklam w postaci:
 - a) tablic i urządzeń reklamowych oraz innych nośników reklamowych o powierzchni nie większej niż 1/3 powierzchni elewacji,
 - b) reklam przestrzennych (trójwymiarowych) o wysokości nie większej niż 8,5 m,
- 12) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:
 - a) na całym obszarze planu wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m oraz ogrodzeń pełnych i ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych,

b) dopuszcza się stosowanie żywopłatów oraz ażurowych ogrodzeń harmonizujących z otoczeniem i architekturą, wykonanych z drewna lub metalu.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na terenie planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) wprowadza się nakaz zachowania istniejącego cennego drzewostanu oznaczonego na rysunku planu;
- 3) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów o ochronie środowiska zostały określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
- 4) teren planu położony jest w całości granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy odrębne;
- 5) w południowo-wschodniej części terenu objętego planem, nad rzeką Wadąg, występują obszary, które mogą być narażone na procesy osuwiskowe w wyniku erozji rzecznej – jest to skarpa nadrzeczna i pas terenu do niej przyległy, teren ten przeznacza się pod zieleń leśną i zieleń urządzoną – kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji geologiczno-geotechnicznej należy ustalać zgodnie z przepisami w sprawie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 6) działania inwestycyjne realizowane w obrębie urządzeń melioracyjnych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu nie występują obiekty i obszary wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków;
- 2) w granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne.

4. W granicach planu nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy i przebudowy w zakresie nienaruszającym ustaleń planu;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) adaptuje się istniejącą sieć wodociągową,
 - b) obowiązek zaopatrzenia w wodę do celów bytowo-gospodarczych należy realizować z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej podłączonej do miejskiej sieci wodociągowej,
 - c) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) adaptuje się istniejącą sieć kanalizacyjną,
 - b) obowiązek odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych należy realizować poprzez istniejącą lub projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków w Olsztynie lub do gminnej oczyszczalni ścieków;
 - c) dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez projektowaną kanalicję sanitarną do sieci zlokalizowanej w części północno-wschodniej planu;
 - d) teren objęty planem znajduje się w granicach aglomeracji Olsztyn, w granicach której obowiązuje Rozporządzenie nr 31 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 23 października 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyznaczania aglomeracji Olsztyn (Dz. Urz. Woj. Wam.-Maz. z 2007 r. Nr 164, poz. 2145), co skutkuje koniecznością realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu zgodnego z obowiązującym Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska,

- b) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni szczelnej terenów składowych, utwardzonych dróg i placów oraz z powierzchni szczelnej obiektów magazynowania i dystrybucji paliw należy po oczyszczeniu odprowadzić do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, w kierunku rzeki Wadąg lub Łyny lub na terenach własnych;
 - c) wody opadowe i roztopowe z pozostałych terenów należy odprowadzić w granicach własnych działki lub do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - c) sieć energetyczną należy prowadzić w miarę możliwości jako podziemną w liniach rozgraniczających dróg z lokalizacją szafek złączowo-pomiarowych na granicy z działką budowlaną lub bezpośrednio na budynkach,
- 6) w zakresie sieci gazowej ustala się:
- a) doprowadzenie gazu ziemnego do istniejących i projektowanych terenów zabudowy przewiduje się z projektowanej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) infrastrukturę gazową należy projektować z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę istniejącej i projektowanej zabudowy;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło następować będzie z indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych;
 - b) dopuszcza się budowę zbiorczej sieci ciepłowniczej oraz niezbędnych obiektów budowlanych, w tym np. kotłowni, w zakresie nienaruszającym ustaleń planu;
- 8) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
- a) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne lub na terenach zieleni, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, w zakresie nienaruszającym ustaleń planu;
- 9) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
- a) obowiązek gromadzenia odpadów w granicach własnych działki zgodnie z przepisami odrębnymi, a następnie wywóz przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo na składowisko odpadów;
 - b) wprowadza się zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki.

6. Rozwiązania komunikacyjne:

- a) od strony wschodniej granica planu przebiega wzdłuż drogi krajowej nr 51 Granica Państwa – Olsztyn – Olsztynek, dla której rezerwuje się pas na przebudowę zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- b) powiązanie drogi krajowej nr 51 KD.01 z drogą gminną KD.02 poprzez skrzyżowanie w miejscu istniejącego zjazdu;
- c) podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu stanowi droga gminna oznaczona symbolem KD.02 podłączona do drogi krajowej nr 51 oraz droga gminna KD.04, natomiast droga oznaczona symbolem KD.03 stanowi drogę serwisową;
- d) w planie uwzględniono przejęcie ruchu z ulicy Grzybowej poprzez drogę serwisową KD.03 i drogę KD.02 do skrzyżowania z drogą krajową w miejscu istniejącego zjazdu;
- e) uzupełniający układ komunikacyjny w granicach planu stanowią drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW,
- f) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów następować będzie poprzez drogi wewnętrzne podłączone do dróg publicznych lub bezpośrednio przez zjazdy z dróg publicznych;
- g) przy realizacji systemu komunikacyjnego należy uwzględnić przepisy dotyczące dróg pożarowych;

h) należy dążyć do utworzenia pasów zieleni przydrożnej poprzez wprowadzenie nasadzeń o charakterze alejowym (np. klon czerwony, grab pospolity, głąg);

i) budowa lub przebudowa istniejących dróg powinna uwzględniać możliwość realizowania ścieżek rowerowych.

7. Na terenie objętym granicami planu przewiduje się inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym: realizacja dróg publicznych oznaczonych symbolami KD.02, KD.03, KD.04, KD.05.

8. Na terenie objętym granicami planu przewiduje się inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: realizacja drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01.

Rozdział II.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnej funkcji lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 8. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
MW.01 MW.02	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe usługi (w tym handel detaliczny) realizowane w parterach budynków, komunikacja wewnętrzna, parkingi, infrastruktura techniczna. 1) zasady i warunki podziału: dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod: budynki, zespoły budynków, komunikację wewnętrzną, parkingi; 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się; 3) maksymalna wysokość zabudowy – 16,5m – ustala się zróżnicowaną wysokość bryły budynków w obrębie terenu elementarnego; 4) geometria dachów – dachy płaskie o nachyleniu do 15 stopni oraz tarasy dachowe, dopuszcza się realizację dachów stromych o symetrycznym nachyleniu głównych połaci zawartym w przedziale 25-40 stopni w odcieniach czerwieni lub brązu pod warunkiem realizacji w obrębie całego terenu elementarnego; 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,10; 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35; 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – 25%, przy czym dopuszcza się kompensowanie tej powierzchni z uwzględnieniem terenów o różnym przeznaczeniu (np. tereny zieleni urządzonej); 8) wprowadza się nakaz zachowania istniejącego cennego drzewostanu oznaczonego na rysunku planu; 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; 10) miejsca postojowe należy realizować w ilości nie mniejszej niż 1,15 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w drogach wewnętrznych i parkingach; 11) dopuszcza się realizację garaży w kondygnacji poniżej poziomu parteru oraz jako wolnostojące wielopoziomowe obiekty o maksymalnej wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych; 12) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym np. przepompownia ścieków, oczyszczalnia wód deszczowych, stacja transformatorowa, stacja redukcyjna gazu; 13) w celu obsługi komunikacyjnej dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości pasa drogowego 10,0 m.
MU.01 MU.02 MU.03	Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa, nieuciążliwe usługi (w tym handel). Przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, parkingi, infrastruktura techniczna. 1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 500m ² ; 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 3) maksymalna wysokość zabudowy – 14,0m; 4) geometria dachów – dachy płaskie o nachyleniu do 15 stopni oraz tarasy dachowe, dopuszcza się realizację dachów stromych o symetrycznym nachyleniu głównych połaci zawartym w przedziale 30-40 stopni w odcieniach czerwieni lub brązu; 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,10; 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,50; 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – 20%; 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych; 9) miejsca postojowe należy realizować w ilości nie mniejszej niż 1,15 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny plus 2 miejsca postojowe na 100 m ² powierzchni użytkowej usług, a w przypadku handlu w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 100 m ² powierzchni sprzedaży, przy czym dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w drogach wewnętrznych i parkingach; 10) dopuszcza się realizację garaży w kondygnacji poniżej poziomu parteru oraz jako wolnostojące wielopoziomowe obiekty o maksymalnej wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych; 11) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym np. przepompownia ścieków, oczyszczalnia wód deszczowych, stacja transformatorowa, kotłownia, stacja redukcyjna gazu; 12) w celu obsługi komunikacyjnej dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości pasa drogowego 10,0 m.
U.01 U.02	Teren zabudowy usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym handlowa. Przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, parkingi, infrastruktura techniczna. 1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 1500m ² ; 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się; 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m; 4) dachy płaskie o nachyleniu do 15 stopni oraz tarasy dachowe; 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,10; 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,50; 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – 10%; 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku – nie ustala się;

	<p>9) miejsca postojowe należy realizować w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, a w przypadku handlu w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży;</p> <p>10) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym np. przepompownia ścieków, oczyszczalnia wód deszczowych, stacja transformatorowa, kotłownia, stacja redukcyjna gazu;</p> <p>11) w celu obsługi komunikacyjnej dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości pasa drogowego 10,0 m;</p> <p>12) obsługę komunikacyjną terenu elementarnego należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.03.</p>
U.03	<p>Teren zabudowy usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym handlowa. Przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, parkingi, infrastruktura techniczna.</p> <p>1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000m²;</p> <p>2) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się;</p> <p>3) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0m;</p> <p>4) dachy płaskie o nachyleniu do 15 stopni oraz tarasy dachowe, alternatywnie dla całego terenu elementarnego dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym nachyleniu głównych połaci zawartym w przedziale 30-40 stopni w odcieniach czerwieni lub brązu;</p> <p>5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,10;</p> <p>6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,50;</p> <p>7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – 10%;</p> <p>8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku – nie ustala się;</p> <p>9) miejsca postojowe należy realizować w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, a w przypadku handlu w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży;</p> <p>10) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym np. przepompownia ścieków, oczyszczalnia wód deszczowych, stacja transformatorowa, kotłownia, stacja redukcyjna gazu;</p> <p>11) w celu obsługi komunikacyjnej dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości pasa drogowego 10,0 m;</p> <p>12) obsługę komunikacyjną terenu elementarnego należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.02 i KD.04.</p>
ZP.01	<p>Tereny zieleni urządzonej Tereny zieleni o charakterze parku leśnego jako ogólnodostępnego terenu rekreacyjnego będącego częścią składową osiedla mieszkaniowego.</p> <p>1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, z wyjątkiem: obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, drogi wewnętrznej, ścieżek pieszych i rowerowych, placów zabaw, oczek wodnych;</p> <p>2) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan;</p> <p>3) wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.</p>
ZP.02 ZP.03 ZP.04 ZP.05	<p>Tereny zieleni urządzonej Tereny zieleni rekreacyjnej będące częścią składową osiedla mieszkaniowego.</p> <p>1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, z wyjątkiem: obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>2) dopuszcza się urządzenie ścieżek pieszych i rowerowych;</p> <p>3) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan;</p> <p>4) wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.</p>
ZL.01 ZL.02 ZL.03 ZL.04	<p>Tereny lasów</p> <p>1) zasady prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami o lasach;</p> <p>2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, z wyjątkiem realizacji sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>3) wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.</p>
KD.01	<p>Teren dróg publicznych</p> <p>1) teren stanowi rezerwę dla potrzeb rozbudowy drogi krajowej nr 51, którą docelowo należy wykonać w parametrach technicznych drogi GP (główna ruchu przyspieszonego);</p> <p>2) powiązanie z drogą KD.02 poprzez projektowane skrzyżowanie skanalizowane w miejscu istniejącego zjazdu;</p> <p>3) lokalizowanie w liniach rozgraniczających dróg sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>4) linie rozgraniczające pas drogowy zgodnie z rysunkiem planu.</p>
KD.02 KD.03	<p>Teren dróg publicznych</p> <p>1) drogę należy wykonać w parametrach technicznych drogi Z (zbiorcza) – droga gminna;</p> <p>2) powiązanie drogi KD.02 z drogą KD.01 poprzez projektowane skrzyżowanie skanalizowane w miejscu istniejącego zjazdu;</p> <p>3) droga KD.03 (droga serwisowa) stanowi połączenie ulicy Grzybowej z drogą krajową poprzez drogę KD.02;</p> <p>4) linie rozgraniczające pas drogowy zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>5) dopuszcza się komunikację zbiorową;</p> <p>6) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
KD.04	<p>Teren dróg publicznych</p> <p>1) drogę należy wykonać w parametrach technicznych drogi L (lokalna) – droga gminna;</p> <p>2) linie rozgraniczające pas drogowy zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
KD.05	<p>Teren dróg publicznych</p> <p>1) drogę należy wykonać w parametrach technicznych drogi D (dojazdowa);</p> <p>2) linie rozgraniczające pas drogowy zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
KDW.01 KDW.02 KDW.03 KDW.04 KDW.05	<p>Tereny dróg wewnętrznych</p> <p>1) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych.</p>
Kpj.01	<p>Tereny ciągów pieszo-jezdných</p> <p>1) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>

Ti.01	Tereny infrastruktury technicznej 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, z wyjątkiem obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 2) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków oraz przepompowni wód deszczowych; 3) wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.
Ti.02	
Ti.03	

Rozdział III. Przepisy końcowe

§ 9. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wszystkich terenów elementarnych w wysokości 30%.

§ 10. W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu traci moc „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie Dywity, gmina Dywity” uchwalony przez Radę Gminy Dywity uchwałą nr XXXIX/262/06 z dnia 29 września 2006r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 173, poz. 2488 z dnia 15 listopada 2006r.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Dywity

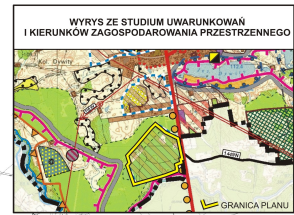
Renata Kaszubska

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W OBRĘBIE DYWITY, GMINA DYWITY

LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE	PRZEZNACZENIE TERENÓW
	granice planu
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	drzewostan cenny do zachowania
	linia wewnętrznego podziału
	zasada przebiegu sieci wodociągowej
	zasada przebiegu sieci kanalizacji grawitacyjnej
	zasada przebiegu sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej
	zasada przebiegu sieci kanalizacji deszczowej
	MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	MU tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
	U tereny zabudowy usługowej
	ZP tereny zieleni urządzonej
	ZL tereny lasów
	KD tereny dróg publicznych
	KDW tereny dróg wewnętrznych
	Kpj tereny ciągu pieszo-jezdnego
	Ti tereny infrastruktury technicznej

skala 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100



Projektant: **MD PROJECT**
 Wykonawca: **MD PROJECT**
 Data: 2024-08-15

md MID PROJECT	
PRACOWNIA PROJEKTOWA DYPLOMISTÓW	
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W OBRĘBIE DYWITY GMINA DYWITY	
Client: Dy. inż. Dariusz Łaguna	
Investor: Mgr inż. Grzegorz Bogdan	
Architect: Mgr inż. Anna Kuliś	

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIX/263/14
Rady Gminy Dywity
z dnia 19 lutego 2014 r.

1) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:

dotyczy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie Dywity, gmina Dywity

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013r. poz. 21, poz. 405) wyznaczono termin wnoszenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie Dywity, gmina Dywity. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

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

dotyczy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie Dywity, gmina Dywity

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013r. poz. 21, poz. 405) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie Dywity, gmina Dywity nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.