

**UCHWAŁA NR XVII/114/16
RADY GMINY DYWITY**

z dnia 23 lutego 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy
drodze powiatowej nr 1430 N w obrębie geodezyjnym Różnowo, gm. Dywity.**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz.U. z 2015r. poz.199 ze zm.: z 2015r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz.1890) oraz art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj.: Dz.U. z 2015r. poz. 1515 ze zm.: z 2015r., poz. 1045, poz. 1890) Rada Gminy Dywity, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity, uchwała co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy drodze powiatowej nr 1430 N w obrębie geodezyjnym Różnowo, gm. Dywity” zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni 38,00ha.

3. Zakres i granice planu zostały określone uchwałą Rady Gminy Dywity Nr VI/30/15 z dnia 12 marca 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy drodze powiatowej nr 1430 N w obrębie geodezyjnym Różnowo, gm. Dywity.

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 Nr1 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr2 do uchwały,
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik Nr3 do uchwały,
- 5) uzasadnienie sporządzenia planu – załącznik Nr4 do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – MU,
- 3) tereny zbiornika wodnego z zielenią naturalną – WS,
- 4) tereny zieleni urządzonej – ZP,
- 5) tereny rolne – R,
- 6) tereny oraz zasady obsługi w zakresie komunikacji kołowej i pieszej oznaczone na rysunku planu symbolami KDD, KDW oraz KDX,
- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5 uchwały,
- 8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §6 uchwały,
- 9) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §7 uchwały,
- 10) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury - §8 uchwały,
- 11) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - §9 uchwały,

- 12) szczegółowe zasady podziału i scalania nieruchomości - §10 uchwały,
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - §11 uchwały,
- 14) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów - §12 uchwały,
- 15) przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady podziału nieruchomości - §13 uchwały,
- 16) określenie stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art.35 ust4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §14 uchwały,
- 17) inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy - §15 uchwały.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne. Przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne odnoszą się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

§ 3. 1. Następujące treści oznaczeń graficznych na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) granica opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, w miejscach, gdzie nie wrysowano nieprzekraczalnej linii zabudowy odległości od granicy działki należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) przeznaczenie terenów elementarnych określone symbolem literowym.

2. Linie wewnętrznego podziału obowiązują w zakresie ilustracji cech geometrycznych podziału i zasad ustalonych w §13 uchwały.

3. Oznaczenia istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz obszar wynikający ze studium - podano informacyjnie.

4. Oznaczenia obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) strefa ograniczonego zagospodarowania (pas techniczny) wzdłuż linii napowietrznej SN 15kV, która traci moc z chwilą skablowania danej linii lub jej likwidacji,
- 2) odległość 100m od linii brzegowej zbiorników wodnych.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Dywity, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i określony jednym symbolem, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które spełnia funkcję nadrzędną i przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe; przeznaczenie dopuszczalne winno występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały,
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki i żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii,
- 6) powierzchni terenu biologicznie czynnego – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zdefiniowaną w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 7) poziomie terenu - należy przez to rozumieć poziom terenu zdefiniowany w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

- 8) szyldzie – należy przez to rozumieć płaski znak będący oznaczeniem stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierający informację o rodzaju prowadzonej działalności,
- 9) adaptacji 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, nadbudową, rozbiórką i odbudową budynku lub obiektu budowlanego oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że nowa funkcja jest zgodna z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, a sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki zgodny jest z ustaleniami dla poszczególnych terenów elementarnych zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem.

§ 5. 1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych,
- 2) zakazuje się lokalizacji wszelkich nośników reklamowych oraz stosowania oświetlenia pulsacyjnego i tablic LCD na szyldach,
- 3) ogrodzenia od strony ulic nie mogą przekraczać wysokości 1,60m od poziomu terenu; ogrodzenia należy wykonać z materiałów tradycyjnych takich, jak: drewno, kamień, cegła lub metalowe kute, z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów; zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na całej długości oraz prefabrykowanych żelbetowych,
- 4) w granicach opracowania planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które wymagają przekształceń i rekultywacji oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

§ 6. 1. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) cały teren opracowania położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów o ochronie przyrody i stosownych rozporządzeń,
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu oraz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz dla realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) na terenie opracowania zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nawodnych jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) zakazuje się dokonywania zmiany stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybactwa, z wyjątkiem realizacji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 7) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegowej istniejących zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej oraz realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) w nowej zabudowie zakazuje się stosowania wysokoemisyjnych systemów grzewczych, wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych,
- 9) nakazuje się na terenie własnej działki gromadzenie odpadów komunalnych poddawanych okresowemu wywozowi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć następująco:
 - a) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stosownie do przepisów odrębnych,
 - b) dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej symbolem MU, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej stosownie do przepisów odrębnych.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na terenie objętym planem nie występują przestrzenie publiczne.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie objętym planem nie występują obiekty chronione lub wymagające ochrony.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 29480) na terenie opracowania planu nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i zagrożonych powodzią.

§ 10. 1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, nie wyznacza się,
- 2) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych zawarte są w rozdziale 3 uchwały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych,
- 3) dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch lub więcej połączonych działkach; w takim przypadku parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej.

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

1. W rozwiązaniach komunikacyjnych ustala się:

- 1) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3 uchwały,
- 2) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach działki przeznaczonej pod inwestycję o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) ilość miejsc postojowych dla zabudowy usługowej nie mniejsza niż jeden z podanych niżej parametrów w zależności od specyfiki usług:
 - 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych lub użytkowników,
 - 3 miejsca postojowe na 50,0m² powierzchni usługowej.
 - b) ilość miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 dom,
 - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zabezpieczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej z uwzględnieniem przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 3) wody opadowe z dachów projektowanej zabudowy i terenu działki należy zagospodarować w granicach własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich,
- 4) wody opadowe i roztopowe z terenów o szczelnej nawierzchni należy odprowadzić do odbiorników lub studni chłonnych po uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w przepisach odrębnych,
- 5) przez teren opracowania przebiega istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV, wzdłuż której należy zachować strefę ograniczonego zagospodarowania (pas techniczny, który wynosi 7,0m w obie strony od osi słupów zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu), dla której obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych. Strefa ograniczonego zagospodarowania traci moc z chwilą skablowania danej linii lub jej likwidacji,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych stacji transformatorowych zasilanych z istniejących linii 15kV. Rozprowadzenie po terenie – kablowe; wszelkie występujące kolizje z istniejącą siecią należy przebudować i dostosować do nowych warunków zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne; wszelkie występujące kolizje z istniejącą siecią telekomunikacyjną należy przebudować i dostosować do nowych warunków zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) dopuszcza się lokalizowanie sieci gazowej na terenie objętym opracowaniem; zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej należy realizować na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 9) 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,
- 10) dopuszcza się wykonanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, tereny rolne i zieleń o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę, sieci i obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z przyszłym zagospodarowaniem terenu np. w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogę lub wzdłuż granicy działek,
- 11) dopuszcza się realizację indywidualnych odnawialnych źródeł energii, takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne montowane na budynkach oraz pompy ciepła.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

- 1) teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy,
- 2) zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu właściwych przepisów ustawy Prawo budowlane, za wyjątkiem zaplecza budowy w okresie realizacji inwestycji.

Rozdział 3.

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 13.1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasad podziału nieruchomości.

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
1MN	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>1.Przeznaczenie podstawowe: istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z infrastrukturą techniczną.</p> <p>2.Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) teren elementarny położony jest w pasie szerokości 100m od linii brzegowej istniejących zbiorników wodnych, dla którego obowiązują zakazy zawarte w §6 ust.1 pkt.7,</p> <p>b) istniejąca zabudowa i zagospodarowanie - do adaptacji,</p> <p>c) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800m²,</p> <p>d) wskaźnik intensywność zabudowy w przedziale od 0,10 do 0,60,</p> <p>e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,20,</p> <p>f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>g) wysokość zabudowy – max dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze,</p> <p>h) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30°- 45°, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków, itp.; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,</p> <p>i) obiekty garażowo - gospodarcze należy kształtować w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym,</p> <p>j) kierunku kalenicy głównej budynku mieszkalnego – nie ustala się,</p> <p>k) kalenica główna budynku mieszkalnego na wysokości do 10,0 m od poziomu terenu,</p> <p>l) elewacje: tynki w kolorach jasnych pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło,</p> <p>m) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu,</p> <p>n) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDD.</p>
2MN	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>1.Przeznaczenie podstawowe: istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z infrastrukturą techniczną.</p> <p>2.Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) część terenu elementarnego położona jest w pasie 100m od linii brzegowej zbiorników wodnych, dla którego obowiązują zakazy zawarte w §6 ust.1 pkt7,</p> <p>b) istniejąca zabudowa i zagospodarowanie – do adaptacji,</p> <p>c) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 0,5ha,</p> <p>d) wskaźnik intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,50,</p> <p>e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,10,</p> <p>f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>g) na jednej działce należy realizować jeden budynek mieszkalny,</p> <p>h) obowiązuje nakaz kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącego ukształtowania terenu w sposób niepowodujący trwałej zmiany rzeźby terenu oraz z zachowaniem warunku zawartego w §6 ust.1 pkt3,</p> <p>i) istniejący drzewostan na terenach przeznaczonych pod zainwestowania należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie,</p> <p>j) wysokość budynku mieszkalnego – max dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze,</p> <p>k) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30°- 45°, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków, itp.; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,</p> <p>l) obiekt garażowo – gospodarczy max jedna kondygnacja nadziemna,</p> <p>m) kierunku kalenicy głównej budynku mieszkalnego – nie ustala się,</p> <p>n) kalenica główna budynku mieszkalnego na wysokości do 10,0m od poziomu terenu, budynku garażowo-gospodarczego do 7,0m od poziomu terenu,</p> <p>o) elewacje: tynki w kolorach jasnych pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło,</p> <p>p) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu,</p> <p>r) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDD oraz istniejącego wjazdu na działkę.</p>
3MN	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <p>2.Przeznaczenie dopuszczalne: wewnętrzne ciągi piesze, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zabudowa gospodarczo – garażowa, obiekty małej architektury.</p> <p>3.Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000m²,</p> <p>b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej– 25,0 m, dla działek przy placu manewrowym drogi 2KDW - nie określa się,</p> <p>c) wskaźnik intensywność zabudowy w przedziale od 0,10 do 0,60,</p> <p>d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,25,</p> <p>e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>f) na jednej działce należy realizować jeden budynek mieszkalny,</p> <p>g) obowiązuje kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do istniejącego ukształtowania terenu w sposób niepowodujący trwałej zmiany rzeźby terenu oraz z zachowaniem warunku zawartego w §6 ust.1 pkt3,</p> <p>h) wysokość budynku mieszkalnego – max dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze,</p> <p>i) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30°- 45°, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków, itp.; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,</p> <p>j) obiekty garażowo - gospodarcze należy kształtować w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym,</p> <p>k) kierunek kalenicy głównej budynku – zbliżony do równoległego do 2KDW, dla działek narożnych nie ustala</p>

	<p>się,</p> <p>l) kalenica budynku na wysokości do 10,0m od poziomu terenu,</p> <p>m) elewacje: tynki w kolorach jasnych pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło,</p> <p>n) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu,</p> <p>o) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 2KDW.</p>
4MN	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna szeregowa lub wolnostojąca.</p> <p>2.Przeznaczenie dopuszczalne: wewnętrzne ciągi piesze, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zabudowa gospodarczo – garażowa, obiekty małej architektury.</p> <p>3.Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej i wolnostojącej:</p> <p>a) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 1000m², dla zabudowy szeregowej – 300m²,</p> <p>b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej – 25,0 m, dla zabudowy szeregowej – 6,0 m,</p> <p>c) wskaźnik intensywność zabudowy w przedziale od 0,10 do 0,60,</p> <p>d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,30,</p> <p>e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>f) na jednej działce należy realizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,</p> <p>g) obowiązuje kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do istniejącego ukształtowania terenu w sposób niepowodujący trwałej zmiany rzeźby terenu oraz z zachowaniem warunku zawartego w §6 ust.1 pkt3,</p> <p>h) wysokość zabudowy – max dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze,</p> <p>i) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30°- 45°, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków, itp.; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,</p> <p>j) obiekty garażowo - gospodarcze należy kształtować w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym,</p> <p>k) kierunek kalenicy głównej budynku – zbliżony do równoległego do 2KDW, dla działek narożnych nie ustala się,</p> <p>l) kalenica budynku na wysokości do 10,0m od poziomu terenu,</p> <p>m) elewacje: tynki w kolorach jasnych pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło,</p> <p>n) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu,</p> <p>o) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 2KDW.</p>
5MN	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <p>2.Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zabudowa gospodarczo-garażowa, obiekty małej architektury.</p> <p>3.Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) fragment terenu elementarnego położony jest w pasie szerokości 100m od linii brzegowej istniejącego zbiornika wodnego, dla którego obowiązują zakazy zawarte w §6 ust.1 pkt.7,</p> <p>b) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000m²,</p> <p>c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 25,0m, z wyjątkiem działki na końcu 1KDX.</p> <p>d) wskaźnik intensywność zabudowy w przedziale od 0,10 do 0,50,</p> <p>e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,20,</p> <p>f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>g) na jednej działce należy realizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący,</p> <p>h) obowiązuje kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do istniejącego ukształtowania terenu w sposób niepowodujący trwałej zmiany rzeźby terenu oraz z zachowaniem warunku zawartego w §6 ust.1 pkt3,</p> <p>i) wysokość zabudowy – max dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze,</p> <p>j) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30°- 45°, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków, itp.; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,</p> <p>k) obiekty garażowo-gospodarcze należy kształtować w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym,</p> <p>l) kierunku kalenicy głównej budynku – nie ustala się,</p> <p>m) kalenica główna budynku na wysokości do 10,0 m od poziomu terenu,</p> <p>n) elewacje: tynki w kolorach jasnych pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło,</p> <p>o) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu,</p> <p>p) obsługa komunikacyjna z ciągu pieszo-jezdnego 1KDX.</p>
6MN 7MN	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <p>2.Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zabudowa gospodarczo-garażowa, obiekty małej architektury.</p> <p>3.Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) fragment terenu elementarnego położony jest w pasie szerokości 100m od linii brzegowej istniejącego zbiornika wodnego, dla którego obowiązują zakazy zawarte w §6 ust.1 pkt.7,</p> <p>b) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000m²,</p> <p>c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 25,0m, z wyjątkiem działek narożnych i zakończeniach 1KDW</p> <p>d) wskaźnik intensywność zabudowy w przedziale od 0,10 do 0,60,</p>

	<p>e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,25, f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki budowlanej, g) na jednej działce należy realizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, h) obowiązuje kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do istniejącego ukształtowania terenu w sposób niepowodujący trwałej zmiany rzeźby terenu oraz z zachowaniem warunku zawartego w §6 ust.1 pkt3, i) wysokość zabudowy – max dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze, j) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30°- 45°, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków, itp.; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem, k) obiekty garażowo-gospodarcze należy kształtować w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym, l) kierunek kalenicy głównej budynku – równoległy do IKDW, dla działek narożnych nie ustala się, m) kalenica główna budynku na wysokości do 10,0 m od poziomu terenu, n) elewacje: tynki w kolorach jasnych pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło, o) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, p) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej IKDW.</p>
<p>8MN</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca. 2.Przeznaczenie dopuszczalne: komunikacja wewnętrzna obsługująca zespół działek, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zabudowa gospodarczo – garażowa, obiekty małej architektury. 3.Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) fragment terenu elementarnego położony jest w pasie szerokości 100m od linii brzegowej istniejącego zbiornika wodnego, dla którego obowiązują zakazy zawarte w §6 ust.1 pkt.7, b) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000m², c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej – 25,0m; dla działek narożnych – nie ustala się, d) wskaźnik intensywność zabudowy w przedziale od 0,10- 0,60, e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,25, f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki budowlanej, g) na jednej działce należy realizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, h) obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu w nawiązaniu do istniejącego ukształtowania terenu w sposób niepowodujący trwałej zmiany rzeźby terenu oraz z zachowaniem warunku zawartego w §6 ust.1 pkt3, i) wysokość zabudowy – max dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze, j) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30°- 45°, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków, itp.; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem, k) obiekty garażowo-gospodarcze należy kształtować w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym, l) kierunek kalenicy głównej budynku – nie ustala się, m) kalenica główna budynku na wysokości do 10,0m od poziomu terenu, n) elewacje: tynki w kolorach jasnych pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło, o) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, p) przez teren elementarny przebiega podziemna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV – obowiązuje zachowanie odległości od zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, r) przez teren przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia – obowiązuje zachowanie odległości od zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się jej przebudowę.</p>
<p>1MU</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. 1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa (w tym dom parafialny – plebania), usługi sakralne (kościół parafialny), zabudowa mieszkaniowa. 2.Przeznaczenie dopuszczalne: komunikacja wewnętrzna, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, obiekty gospodarcze związane z funkcją terenu, obiekty małej architektury, zieleni urządzona. 3.Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 0,3ha, b) wskaźnik intensywność zabudowy w przedziale 0,05 do 0,50, c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,35, d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki budowlanej, e) obowiązuje kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do istniejącego ukształtowania terenu w sposób niepowodujący trwałej zmiany rzeźby terenu oraz z zachowaniem warunku zawartego w §6 ust.1 pkt3, f) wysokość zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej – max dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze, kalenica główna na wysokości do 12,0m od poziomu terenu, g) wysokość obiektów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym - max jedna kondygnacja nadzienna, kalenica główna na wysokości do 7,0 m od poziomu terenu, h) wysokość obiektu sakralnego – max 25,0m mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu, i) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30°- 45°, z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków, wieżyczek itp.; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem; kierunku kalenicy głównej – nie określa się, j) dla obiektu sakralnego (kościół) – geometrii dachu nie określa się; pokrycia dachowego – nie ustala się (z wyłączeniem papy i dachówki bitumicznej), k) elewacje: tynki w kolorach jasnych pastelowych, drewno, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło,</p>

	l) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, m) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDD.
1R 2R	Tereny rolne. 1.Przeznaczenie podstawowe: teren pozostaje w użytkowaniu rolniczym. 2.Dla terenu elementarnego obowiązują zakazy zawarte w §6 ust.1 pkt.3 i 7. 3.Przez teren elementarny przebiega istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV – obowiązują zapisy zawarte w §11 ust.2 pkt5.
3R	Tereny rolne. 1. Przeznaczenie podstawowe: teren pozostaje w użytkowaniu rolniczym. 2. Dla terenu elementarnego obowiązują zakazy zawarte w §6 ust.1 pkt.3.
1WS	Tereny zbiornika wodnego z zielenią naturalną. 1.Przeznaczenie podstawowe: istniejący zbiornik wodny z towarzyszącą zielenią naturalną. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a) zakaz likwidacji i zanieczyszczania.
1ZP	Tereny zieleni urządzonej. 1.Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona niska i wysoka. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a) teren elementarny położony jest w pasie szerokości 100m od linii brzegowej istniejącego zbiornika wodnego, dla którego obowiązują warunki zawarte w §6 ust.1 pkt.7, b) nakazuje się ochronę istniejącego drzewostanu, c) istniejąca sieć infrastruktury technicznej do adaptacji,
1KDD	Tereny komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej (gminna). 1.Przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa włączona do drogi powiatowej nr 1430N – inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym. 2.Przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej. 3.Zasady zagospodarowania terenu: a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10,0m, b) nawierzchnia utwardzona, c) istniejący, nie kolidujący z ruchem drogowym drzewostan należy zagospodarować w pasie drogowym.
1KDW	Tereny komunikacji - droga wewnętrzna. 1.Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna obsługujące zespoły działek. 2.Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, 3.Zasady zagospodarowania terenu: a) szerokość pasa drogowego – 10,0 m b) nawierzchnia przepuszczalna lub utwardzona,
2KDW	Tereny komunikacji - droga wewnętrzna. 1.Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna zakończona placem manewrowym, 2.Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3.Zasady zagospodarowania terenu: a) szerokość pasa drogowego 8,0m, b) nawierzchnia przepuszczalna lub utwardzona, c) obowiązuje kształtowanie terenu w sposób niepowodujący trwałej zmiany jego rzeźby oraz z zachowaniem warunku zawartego w §6 ust.1 pkt3.
1KDX	Teren komunikacji – ciąg pieszo - jezdny. 1.Przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo – jezdny. 2.Przeznaczenie dopuszczalne; sieci infrastruktury technicznej. 3.Zasady zagospodarowania terenu: a) szerokość pasa drogowego 6,0m, b) nawierzchnia przepuszczalna.
2KDX	Teren komunikacji – istniejący ciąg pieszo - jezdny. 1.Przeznaczenie podstawowe: istniejący ciąg pieszo – jezdny. 2.Przeznaczenie dopuszczalne; sieci infrastruktury technicznej. 3.Zasady zagospodarowania terenu: a) szerokość pasa drogowego – min. 4,80m, przebieg jak na rysunku planu, b) nawierzchnia przepuszczalna.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 14. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla całego terenu objętego opracowaniem w wysokości 30%.

§ 15. 1. Inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy:

- 1) budowa i utrzymanie drogi gminnej publicznej oznaczonej symbolem 1KDD,
- 2) budowa i utrzymanie sieci wodociągowej i sanitarnej w pasie drogowym drogi gminnej publicznej oznaczonej symbolem 1KDD.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Dywity.

Przewodnicząca Rady Gminy
Dywity

Sabina Robak

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII/114/16
Rady Gminy Dywity
z dnia 23 lutego 2016 r.

UCHWAŁA NR XVII/113/16
RADY GMINY DYWITY
z dnia 23 lutego 2016 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy drodze powiatowej nr 1430 N w obrębie geodezyjnym Różnowo, gm. Dywity

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz.U. z 2015r. poz.199 ze zm.: z 2015r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz.1890) oraz art. 18 ust.2 pkt. 5 oraz art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj.: Dz.U. z 2015r. poz. 1515 ze zm.: z 2015r., poz. 1045, poz. 1890) Rada Gminy Dywity uchwala co następuje:

§1

Postanawia się nie uwzględnąć uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy drodze powiatowej nr 1430 N w obrębie geodezyjnym Różnowo, gm. Dywity, opisanych w załączniku Nr 1 pod pozycją 1, 2, 3, 4.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy
Dywity
Sabina Robak

Załącznik do Uchwały Nr XVII/113/16
Rady Gminy Dywity
z dnia 23 lutego 2016 r.

Wykaz nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy drodze powiatowej nr 1430 N w obrębie geodezyjnym Różnowo, gm. Dywity

1. Właściciel nieruchomości Nr 435 przyległej do terenu opracowania projektu planu wnosi uwagę dotyczącą posadowienie kościoła na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 1MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, stanowiącym część działki Nr 280/1 i odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy kościoła o minimum 100m od działek: Nr 435, Nr 434, Nr 433 i Nr 432 oraz o 30m od działki Nr 279/11.

Wójt Gminy Dywity nie uwzględnił wniesionej uwagi w w/w zakresie.

Uzasadnienie:

Dla terenu oznaczonego symbolem 1MU projekt planu ustala jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniowo-usługową w tym możliwość realizacji domu parafialnego (plebani), usług sakralnych (kościół), zabudowy mieszkaniowej. Tak więc kościół jest jedną z możliwości realizacyjnych na tym terenie i plan nie przesądza o jego lokalizacji i konieczności budowy. Ustalona nieprzekraczalna linia zabudowy określa jedynie teren, na którym można sytuować budynki i dotyczy ona wszystkich budynków które w przyszłości mogą być lokalizowane na terenie 1MU.

Ustalenie na terenie 1MU nieprzekraczalnych linii zabudowy w proponowanych przez wnoszącego uwagę odległościach 100m i 30m od wskazanych wyżej działek, nie ma przestrzennego i prawnego uzasadnienia ograniczając właścicielowi możliwości władania działką, wynikające z prawa własności.

2. Właściciele nieruchomości Nr 279/11 wnoszą uwagę odnoszącą się do terenu oznaczonego w planie symbolem 1MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej a dotyczącą odsunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy na tym terenie od działki Nr279/11 o taką samą odległość jaka została ustalona po wschodniej stronie terenu 1MU. Linia określająca strefę ochronną od zbiornika wodnego 1WS przesuwając możliwość zabudowy działki ewentualnymi inwestycjami w kierunku 1MU.

Wójt Gminy Dywity nie uwzględnił wniesionej uwagi w w/w zakresie.

Uzasadnienie:

Projekt planu ustalając zasady kształtowania ładu przestrzennego określił na terenie 1MU nieprzekraczalne linie zabudowy biorąc pod uwagę zagospodarowanie terenów sąsiednich, istniejące ukształtowanie terenu, przyszłe zainwestowanie. Ustalone na terenie 1MU nieprzekraczalne linie zabudowy nie ograniczają możliwości inwestycyjnych na działce 279/11 w kierunku terenu 1MU gdyż nieprzekraczalną linię zabudowy od strony 1MU należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi (w myśl zapisu §3.pkt1 lit3 ustaleń planu *...w miejscach gdzie nie wrysowano nieprzekraczalnych linii zabudowy odległości od granicy działki należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi.*)

Zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 1MU jest nieuzasadniona.

3. Właściciel nieruchomości Nr 438 przyległej do terenu opracowania projektu planu wnosi następujące uwagi dotyczące części działki Nr280/1 oznaczonej w planie symbolem 1MU -tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej:

- 1) projekt planu jest sprzeczny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Dywity i narusza postanowienia Studium w rozumieniu art.20 ust.1 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. nr 199), gdyż działka Nr280/1 położona jest na terenach postulowanego rozwoju funkcji osadniczych o dominującej funkcji mieszkaniowej,
- 2) projekt planu nie spełnia warunków art.61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odnośnie „zasady dobrego sąsiedztwa”, ponieważ budowa kościoła parafialnego oraz domu parafialnego

(plebanii) wraz z infrastrukturą (parkingi) spowoduje zdominowanie terenu przez funkcję usługową, w projekcie planu nie uwzględniono ilości kondygnacji dla budynku sakralnego (o max. wysokości 25m mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu). Brak tego zapisu jest sprzeczny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Dywity. Ponadto w studium dla strefy SW (strefa wysokiego reżimu) nie ma zapisu o budowlach o charakterze usługowym,

- 3) w projekcie planu występuje nierówność traktowania inwestorów wobec prawa. W ustaleniach szczegółowych dotyczących zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest określona geometria dachu, natomiast w przypadku ustaleń dla terenu 1MU – dla obiektu sakralnego (kościół) – geometrii dachu nie określa się,
- 4) obiekt sakralny nie będzie komponował się z sąsiednią zabudową mieszkaniową (w wyniku nie określenia w projekcie planu geometrii dachu),
- 5) projekt planu na obszarze 38ha przeznaczają tylko jedną działkę pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, nie spełniając tym samym podstawowych potrzeb mieszkańców związanych z usługami (brak sklepu spożywczego, najbliższy w odległości 1,5km).

Wójt Gminy Dywity nie uwzględnił wniesionych uwag w w/w zakresie.

Uzasadnienie:

ad1)

W projekcie planu wrysowano ustalony w Studium obszar postulowanego rozwoju funkcji osadniczych o dominującej funkcji mieszkaniowej. W ustaleniach Studium czytamy o rozwoju funkcji osadniczych w powiązaniu ze wsią Różnowo. Należy zwrócić uwagę, że *osadnictwo to całokształt działalności grup ludzkich wywołujący zmiany w środowisku geograficznym. Obejmuje on procesy zajmowania, podziału i użytkowania terenu wraz z wszystkimi wytworami powstałymi w ramach tej działalności i służącymi jej.*

Powierzchnia terenu objętego planem wynosi 38,0 ha. Powierzchnia ustalonego w Studium obszaru postulowanego rozwoju funkcji osadniczych wynosi 21,0ha. Plan na tym obszarze wyznacza: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 6,02 ha; tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej- 1,36 ha; tereny komunikacji - 0,93 ha; tereny rolne-cenne przyrodniczo (w tym zbiorniki wodne z zielenią naturalną) - 12,69 ha. Z przedstawionych danych oraz ustalonych w projekcie planu wskaźników intensywności zabudowy wynika, że na terenach przeznaczonych w planie pod zainwestowanie funkcja mieszkaniowa stanowi funkcję dominującą.

Projekt planu nie narusza więc ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Dywity.

Jednocześnie z dokonanych w trakcie opracowania projektu planu analiz wynika, iż dla sąsiednich obszarów (wieś Różnowo) oraz dla projektowanej nowej zabudowy mieszkaniowej, istnieje potrzeba realizacji funkcji usługowej w tym usług sakralnych (zgodnie z wnioskiem złożonym do planu przez Rzymskokatolicką Parafię pw. Najświętszej Maryi Panny Różańcowej w Różnowie) co nie narusza ustaleń Studium, gdyż w pojęciu funkcji osadniczych zawiera się nie tylko funkcja mieszkaniowa, ale również usługowa w tym usługi sakralne.

ad2)

Art.61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczy decyzji o warunkach zabudowy, a nie procedury opracowania planów miejscowych.

ad3)

Projekt planu dla terenu oznaczonego symbolem 1MU ustala dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych – dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe, natomiast dla obiektu sakralnego określa maksymalną jego wysokość w metrach.

Studium nie ustaliło ilości kondygnacji dla zabudowy o funkcji usługowej.

Projekt planu dla obiektu sakralnego nie określa geometrii dachu, tym samym zezwala na dowolność i indywidualność w kształtowaniu formy architektonicznej obiektu. Tego typu obiekt może stanowić dominantę architektoniczną w przestrzeni osadniczej.

ad6)

Projekt planu przewiduje pod zabudowę teren o powierzchni 8,31 ha (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 1MN - 8MN, zabudowa mieszkaniowo-usługowa 1MU, komunikacja KDD, KDW). Funkcję usługową w zabudowie można realizować zarówno na terenie 1MU jak i na terenach 1MN – 8MN gdyż ustawa Prawo budowlane zezwala na realizację usług (lokalu użytkowego) w budynku jednorodzinnym.

4. Współwłaściciel nieruchomości Nr 223/3, 223/10 i 223/11 wnosi o zmianę zapisu dotyczącą zbiornika wodnego z zielenią naturalną oznaczonego symbolem 1WS znajdującego się przy działkach o numerach 223/3, 223/10 i 223/11 (tereny rolne 1R).

Zdaniem wnoszącego uwagę, we wskazanym miejscu od około trzech lat nie występuje woda, więc nie można jednoznacznie stwierdzić, że jest to zbiornik wodny.

Wójt Gminy Dywity nie uwzględnił wniesionej uwagi w w/w zakresie.

Uzasadnienie:

Na całym terenie objętym planem, a więc i na działkach wskazanych przez wnoszącego uwagę, występują prawne formy ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013r.poz. 627 z późn. zmianami) tj. Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, w odniesieniu do którego obowiązują przepisy Uchwały Nr VIII /207/2015 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 24 kwietnia 2015r.

Istniejące na terenie objętym planem wszystkie naturalne zbiorniki wodne z zielenią naturalną oznaczone symbolem 1WS podlegają ochronie w myśl wyżej wymienionych przepisów, które zakazują ich likwidowania oraz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegowej tych zbiorników.

Wskazany przez wnoszącego uwagę zbiornik wodny 1WS przy działkach o numerach 223/3, 223/10, 223/11 został jednoznacznie określony jako naturalny zbiornik wodny z zielenią naturalną i podlega on również wyżej wymienionej ochronie, co zostało potwierdzone wizją lokalną przeprowadzoną przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Olsztynie w dniu 23.09.2015r. oraz wydaniem Postanowienia z dnia 2 grudnia 2015r. WOPN-OOP.610.028.8.2015.EBK.