

**UCHWAŁA NR XXVIII/194/17
RADY GMINY DYWITY**

z dnia 21 marca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie wsi Dywity w obrębach geodezyjnych Dywity i Ługwałd.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz.U. z 2016r. poz.778 ze zmianami) oraz art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj.: Dz. U. z 2016r. poz.446) 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 planu zagospodarowania przestrzennego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie wsi Dywity w obrębach geodezyjnych Dywity i Ługwałd” zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni 2,43 ha.

3. Zakres i granice planu zostały określone uchwałą Rady Gminy Dywity Nr XVII/111/16 z dnia 23 lutego 2016r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie wsi Dywity w obrębach geodezyjnych Dywity i Ługwałd zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Dywity Nr XIV/83/11 z dnia 30 listopada 2011r, zmianie podlegają działki nr 185/156, 185/157, 185/166, 185/167, 185/179, 185/200, 185/209 położone w obrębie Ługwałd, gm. Dywity, oznaczone symbolami 4MN i 2ZI; dodatkowo w przedmiotowej uchwale uwzględnia się działkę nr 266/1 położoną w obrębie Dywity, gm. Dywity, dla której brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są

- 1) tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej – U+P,
- 2) tereny zieleni urządzonej – ZP,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5 uchwały,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu; zasady kształtowania krajobrazu - §6 uchwały,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §7 uchwały,
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - §8 uchwały,
- 7) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - §9 uchwały,
- 8) szczegółowe zasady podziału i scalania nieruchomości - §10 uchwały,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - §11 uchwały,
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów - §12 uchwały,

- 11) przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady podziału nieruchomości - §13 uchwały,
- 12) określenie stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art.35 ust4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §14 uchwały,
- 13) inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy - §16 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. Oznaczenia istniejących sieci uzbrojenia terenu podano informacyjnie.

3. 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,

§ 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) złożonych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych dotyczących ustalenia geotechnicznych warunków posadwienia obiektów budowlanych,

Rozdział 2.

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem.

§ 5. 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 reklam i obiektów reklamowych o wymiarach powyżej 0,60m x 1,60m, oraz stosowania oświetlenia pulsacyjnego i tablic LCD na szyldach.

- 3) ogrodzenia od strony ulic nie mogą przekraczać wysokości 1,80m od poziomu terenu; ogrodzenia należy wykonać z materiałów tradycyjnych takich, jak: drewno, kamień, cegła, metalowe, 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. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) obszar opracowania nie jest objęty prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody,
- 2) w nowej zabudowie zakazuje się stosowania wysokoemisyjnych systemów grzewczych, wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych,
- 3) nakazuje się na terenie własnej działki gromadzenie odpadów komunalnych poddawanych okresowemu wywozowi w ramach systemu gminnego; nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej.
- 4) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze 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 inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) działalność obiektów usługowych i produkcyjnych na terenach U+P należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych ograniczających negatywne oddziaływanie tych obiektów na otoczenie, w szczególności na sąsiednie tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; zasięg uciążliwości z działalności produkcyjnej i usługowej na terenie objętym planem planu (U+P) winien być ograniczony do granic terenu, do którego prowadzący posiada tytuł prawny,
- 6) na terenie opracowania nakazuje się ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu,
- 7) tereny objęte planem nie podlegają ochronie akustycznej.

§ 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, w tym krajobrazów kulturowych, 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,

- 1) na terenie opracowania planu nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i zagrożone powodzią,
- 2) na dzień sporządzania planu, dla terenów objętych planem nie został wykonany audyt krajobrazowy oraz nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

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

- 1) nie wyznacza się terenów dotyczących procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,
- 2) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych zawarte są w rozdziale 3 uchwały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych,

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

1. W rozwiązaniach komunikacyjnych ustala się:

- 1) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach działki przeznaczonej pod inwestycję w tym również na terenie sąsiedniej przyległej działki z istniejącą zabudową usługowo- produkcyjną.

- a) ilość miejsc postojowych dla zabudowy usługowej i produkcyjnej nie mniejsza niż 3 miejsca postojowe na 10 użytkowników.
- b) 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; dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych wspólne dla całego terenu inwestycji łącznie z terenem sąsiedniej przyległej działki z istniejącą zabudową usługowo- produkcyjną,
- 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 7,5m 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 źródeł zasilania. 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; wszelkie występujące kolizje z istniejącą siecią telekomunikacyjną należy przebudować i dostosować do nowych warunków zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) sieci gazowe na terenie objętym planem należy realizować w pasach drogowych; 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 i zieleń. 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 na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
1U+P	<p>Tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej.</p> <p>1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i produkcyjna z towarzyszącą infrastrukturą w tym hale magazynowe.</p> <p>2.Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi.</p> <p>3.Na terenie elementarnym mogą wystąpić fragmentarycznie złożone warunki gruntowe; kategorię geotechniczną obiektów budowlanych należy określić zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>4.Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) teren elementarny przeznaczony pod rozbudowę istniejącego zakładu usługowo- produkcyjnego zlokalizowanego na działce przyległej do terenu elementarnego,</p> <p>b) minimalna powierzchnia działki budowlanej 0,5ha,</p> <p>c) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,10 do 0,70,</p> <p>d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,60,</p> <p>e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>f) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie dwie kondygnacje; maksymalna wysokość – 12,0 m,</p> <p>g) geometria dachów – nie ustala się,</p> <p>h) pokrycie dachowe – nie ustala się,</p> <p>i) kierunek kalenicy - nie ustala się,</p> <p>k) elewacje - tynki, drewno, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło, blacha stalowa powlekana; w elewacjach należy wprowadzić elementy architektoniczne jak: wnęki, pilastry, nadwieszenia, itp.</p> <p>l) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;</p> <p>m) obsługa komunikacyjna z dróg poza granicami opracowania poprzez działkę przyległą do terenu elementarnego z istniejącą zabudową usługowo-produkcyjną, - obsługa komunikacyjną z drogi oznaczonej na załączniku graficznym symbolem 1KDL przyległej do terenu elementarnego możliwa jedynie dla potrzeb p. poz.</p> <p>n) zakaz obsługi komunikacyjnej z drogi wewnętrznej oznaczonej na załączniku graficznym symbolem 1KDW.</p>
1ZP	<p>Tereny zieleni urządzonej.</p> <p>1.Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona wysoka i niska.</p> <p>2.Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) pas zieleni wysokiej i niskiej o szerokości 7,0m spełniający rolę zieleni izolacyjnej,</p> <p>b) zakazuje się zabudowy i stawiania wolnostojących reklam oraz obiektów reklamowych ; dopuszcza się podziemną infrastrukturę techniczną i obiekty z nią związane oraz inwestycje opisane w §11 ust.2 pkt.9.</p>

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. W granicach planu tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie wsi Dywity w obrębach geodezyjnych Dywity i Ługwałd” – Uchwała Rady Gminy Dywity XIV/83/11 z dnia 30 listopada 2011r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego poz. 1363 z dnia 25 kwietnia 2012r.) odnoszące się do terenów objętych niniejszym planem.

§ 16. W granicach planu nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

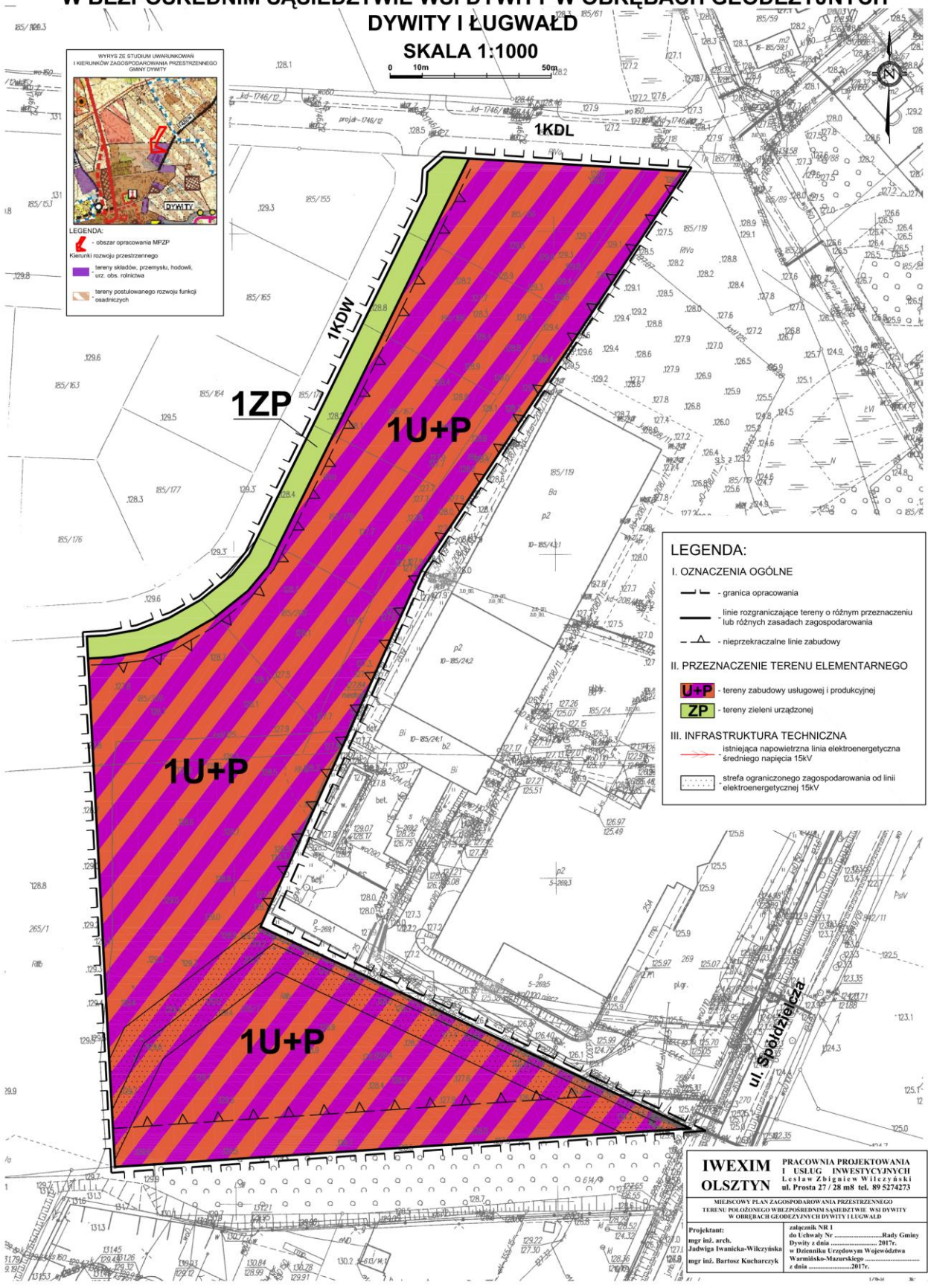
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Dywity.

Przewodnicząca Rady Gminy
Dywity

Sabina Robak

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU
 W BEZPOŚREDNIM SĄSIEDZTWIE WSI DYWITY W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH
 DYWITY I ŁUGWAŁD**

SKALA 1:1000



WYNIKI ZE STUDIUM UMARUNKOWAN
 I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 GMINY DYWITY

LEGENDA:

- obszar opracowania MPZP
- Kierunki rozwoju przestrzennego
- tereny składów, przemysłu, hodowli, urz. obs. rolnicza
- tereny postuluwanego rozwoju funkcji osadniczych

LEGENDA:

I. OZNACZENIA OGÓLNE

- granica opracowania
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

II. PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO

- U+P** - tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej
- ZP** - tereny zieleni urządzonej

III. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
- strefa ograniczonego zagospodarowania od linii elektroenergetycznej 15kV

IWEXIM PRACOWNIA PROJEKTOWANIA I USŁUG INWESTYCYJNYCH
OLSZTYN
 Lesław Zbiżewski Włocławski
 ul. Prosta 27/28 m.8 tel. 89 5274273

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W BEZPOŚREDNIM SĄSIEDZTWIE WSI DYWITY W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH DYWITY I ŁUGWAŁD

Projektant: mgr inż. arch. Andrzej Włocławski
 mgr inż. Bartosz Kucharczyk

Załącznik NR 1 do Uchwały Nr 2017/... Rady Gminy Dywity z dnia 2017 r.
 w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 2017 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/194/17
Rady Gminy Dywity
z dnia 21 marca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie wsi Dywity w obrębach geodezyjnych Dywity i Ługwałd.

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 (tj.: Dz. U. z 2016 r. poz.778 ze zm.) nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/194/17

Rady Gminy Dywity

z dnia 21 marca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie wsi Dywity w obrębach geodezyjnych Dywity i Ługwałd, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na terenie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie wsi Dywity w obrębach geodezyjnych Dywity i Ługwałd nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.