

**UCHWAŁA NR XVIII/176/20
RADY GMINY DYWITY**

z dnia 28 maja 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej, usługowej i infrastruktury technicznej w obrębach geodezyjnych Kieźliny i Myki, gmina Dywity.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. 2020 r. poz. 293) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 713) 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 zabudowy mieszkaniowej, usługowej i infrastruktury technicznej w obrębach geodezyjnych Kieźliny i Myki, gmina Dywity, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z uchwałą Nr IX/78/19 Rady Gminy Dywity z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej, usługowej i infrastruktury technicznej w obrębach geodezyjnych Kieźliny i Myki, gmina Dywity.

3. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 0,3 ha.

4. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN;
- 2) przeznaczenie terenów pod zieleni urządzoną, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

- 13) inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym;
- 14) stawki procentowe służące naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenia terenów elementarnych oznaczone symbolem;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica opracowania planu.

2. Następujące oznaczenia obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) tereny w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny;
- 2) granica terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 205 Subzbiornik „Warmia”;
- 3) granica terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn”.

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

- 1) teren elementarny - należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem;
- 2) przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki, bez konieczności zabudowy całego terenu; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: obrys budynku nie może przekroczyć tej linii; okapy, gzymsy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 0,8 m; balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 1,30 m.

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

- 1) teren opracowania planu położony jest w granicach aglomeracji Olsztyn. Odprowadzenie ścieków należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej (kierującej ścieki na istniejącą oczyszczalnię);
- 2) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z parkingów o szczelnej nawierzchni, po uprzednim ich oczyszczeniu należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) wody opadowe i roztopowe z dachów i terenu działki należy zagospodarować w granicach własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nowe sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla sieci gazowych obowiązują strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się możliwość lokalizowania podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych albo jeżeli stanowi zabezpieczenie potrzeb infrastruktury technicznej podstawowego przeznaczenia terenu;

9) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) bezpośrednie powiązania komunikacyjne realizowane będą za pomocą istniejących i projektowanych zjazdów z ul. Niemena;
- 2) zasady obsługi parkingowej obszaru planu, w tym minimalna liczba stanowisk postojowych, dla nowej zabudowy:
 - a) dla budownictwa mieszkalnego jednorodzinnego należy zapewnić min. 2 stanowiska postojowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny, przy czym miejsce na podjeździe i w garażu należy traktować jako miejsce postojowe;
 - b) z uwagi na przeznaczenie terenu w granicach planu nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i nie ustala się sposobu ich realizacji.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) ogrodzenia od strony drogi nie mogą przekraczać wysokości 1,5 m od poziomu terenu. Od strony drogi dopuszcza się wykonanie ogrodzeń jako drewniane, murowane, kamienne lub metalowe z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów. Wprowadza się zakaz stosowania prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 2) ustalenia dotyczące urządzeń reklamowych:
 - a) zakaz rozmieszczania nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym;
 - b) zakaz umieszczania reklam, w tym banerów na ogrodzeniach.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się jako obowiązujące:

- 1) teren objęty opracowaniem miejscowego planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na terenie którego obowiązują odpowiednie przepisy wykonawcze w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów;
- 2) teren objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 205 Subzbiornik „Warmia” oraz w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn” - ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla:
 - a) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w planie symbolem 1.MN należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) terenów zieleni urządzonej oznaczonych w planie symbolem 1.ZP należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną lub wymagające ochrony.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) przy tworzeniu działek w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości obowiązuje uwzględnianie ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających tereny elementarne;
- 3) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: min. 1500 m²;

- b) minimalny front działki: min. 20m;
- c) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 85 - 95 stopni.

§ 11. W granicach planu nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) na dzień uchwalenia planu nie sporządzono audytu krajobrazowego, w związku z tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa krajobrazów priorytetowych nie określono.

§ 12. Tereny przestrzeni publicznych. W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji przestrzeni publicznych.

§ 13. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym:

- 1) w granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 2) w granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 14. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów. Nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia w ha)	Ustalenia
1.MN (pow.0,11ha).	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca.</p> <p>2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a)na każdej działce dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej oraz jednego budynku gospodarczego, lub garażowego lub gospodarczo – garażowego;</p> <p>b)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>c)minimalna powierzchnia działki budowlanej: min. 1500 m²; wielkość tę należy odnieść do części działki przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinna i części działki przeznaczonej pod zieleń urządzonej (wydzieloną z terenu 1.ZP) łącznie;</p> <p>d)wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,3; -minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,2, maks. 0,6; -minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: min. 50 % powierzchni działki budowlanej; <p>e)wszystkie miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach własności nieruchomości wg. zasad określonych w § 6, ust. 2, pkt. 1 niniejszej uchwały.</p> <p>3.Zasady kształtowania zabudowy:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30⁰–45⁰; możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn, naczółków;</p> <p>b)liczba kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c)liczba kondygnacji dla zabudowy gospodarczej, garażowej lub gospodarczo – garażowej: maks. 1 kondygnacja nadziemna;</p> <p>d)wysokość zabudowy: maks. 9,0 m;</p> <p>e)kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego: równoległe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę;</p>

	<p>f)kierunek głównej kalenicy budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę;</p> <p>g)rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorze ceglastej czerwieni lub brązu, gont bitumiczny;</p> <p>h)w elewacjach należy stosować materiały tradycyjne takie jak cegła ceramiczna, kamień tynki, drewno.</p>
1.ZP (pow. 0,19ha).	<p>Tereny zieleni urządzonej.</p> <p>1.Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej.</p> <p>2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a)wprowadza się zakaz budowy budynków;</p> <p>b)dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz podziemnej infrastruktury technicznej;</p> <p>c)wskaźniki zagospodarowania terenu: wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu: nie dotyczy; minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy; minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: min. 95 %.</p> <p>3.Zasady kształtowania zabudowy:</p> <p>a)wysokość zabudowy: maks. 3,0m.</p>

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

§ 17. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w wysokości 10%.

§ 18. Na obszarze objętym uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej, usługowej i infrastruktury technicznej w obrębach geodezyjnych Kieźliny i Myki, gmina Dywity, uchwalony uchwałą Nr XXI/135/12 Rady Gminy Dywity z dnia 18 września 2012 roku (Dz. U. Woj. Warm. – Maz. z dnia 13 listopada 2012 r., poz. 3026).

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Dywity

Agnieszka Sakowska-Hrywniak

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII/176/20
Rady Gminy Dywity
z dnia 28 maja 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej, usługowej i infrastruktury technicznej w obrębach geodezyjnych Kieźliny i Myki, gmina Dywity.

Do projektu w/w planu nie wniesiono uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. 2020 r. poz. 293) nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII/176/20
Rady Gminy Dywity
z dnia 28 maja 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 293), Rada Gminy Dywity określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. W obszarze planu nie występują nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.