

UCHWAŁA
NR
RADY GMINY DYWITY
.....

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Brąswałd, gmina Dywity

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) 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 „Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Brąswałd, gmina Dywity” zwaną dalej planem.

Zakres i granice planu zostały określone uchwałą Rady Gminy Dywity Nr XV/101/15 z dnia 15 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do opracowania Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Brąswałd, gmina Dywity.

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

- 1) ustaleń, stanowiących treść niniejszej uchwały,
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 2 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 Nr 3 do uchwały.

§ 2.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej – RM,
- 2) tereny rolne – R,
- 3) tereny leśne – ZL,
- 4) tereny komunikacji – ciąg pieszo jezdny – KDX,
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5 uchwały,
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §6 uchwały,
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §7 uchwały,
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - §8 uchwały
- 9) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - §9 uchwały,
- 10) szczegółowe zasady podziału i scalania nieruchomości - §10 uchwały,

- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - §11 uchwały,
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów - §12 uchwały,
- 13) przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady podziału nieruchomości - §13 uchwały,
- 14) określenie stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 35 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §14 uchwały,
- 15) 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,
- 4) przeznaczenie terenów elementarnych określone symbolem literowym.

2. Elementy zawarte w części graficznej planu wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) odległość od terenu cmentarza – 50 m.

§ 4.1. 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,

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 wszelkich nośników reklamowych oraz stosowania oświetlenia pulsacyjnego i tablic LCD,
- 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 oraz przepisów wykonawczych,
- 2) 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,
- 3) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) w nowej zabudowie nakazuje się stosowanie systemów grzewczych wykorzystujących technologie zapewniające zachowanie norm emisji wynikających z przepisów odrębnych,
- 5) nakazuje się na terenie własnej działki gromadzenie odpadów komunalnych poddawanych okresowemu wywozowi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) zakazuje się likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć następująco:
 - a) dla terenu zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolem RM, jak dla terenów zabudowy zagrodowej 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 w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Na terenie objętym planem występuje stanowisko archeologiczne Nr AZP 22-60, ST. XIII/80 (oznaczone na rysunku planu), dla którego obowiązują przepisy odrębne.
2. Inne obiekty chronione lub wymagające ochrony – nie występują.
 - 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 zagrożonych powodzią,
- 2) teren opracowania znajduje się w obrębie obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn” oraz Subzbiornik Warmia Nr 205, dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych,
- 3) dla terenów objętych planem nie został wykonany audyt krajobrazowy oraz nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe,

- 4) na terenie opracowania wyznacza się strefę o zasięgu 50 m od granic cmentarza, dla której obowiązują stosownie ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

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

1. W granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału nieruchomości,

§ 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) miejsca postojowych dla zabudowy zagrodowej – min. 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny,

2. W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
- 2) obowiązuje odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu jej wybudowania dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych z atestem szczelności; zastosowanie oczyszczalni przydomowych możliwe jedynie po spełnieniu wymogów zgodnych z przepisami odrębnymi.
- 3) wody opadowe z dachów projektowanej zabudowy i terenu działki należy zagospodarować na terenie 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) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych źródeł zasilania; wszelkie występujące kolizje z istniejącą siecią należy przebudować i dostosować do nowych warunków zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami,
- 7) linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne,
- 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) zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł, przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) 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 lub stanowi zabezpieczenie potrzeb infrastruktury technicznej podstawowego przeznaczenia terenu,
- 11) dopuszcza się realizację indywidualnych odnawialnych źródeł energii, takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne montowane na budynkach oraz pompy ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 12) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, wykorzystujących energię wiatru.

§ 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
- 3) 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
1 RM	<p>Tereny zabudowy zagrodowej.</p> <p>1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.</p> <p>2.Zasady zagospodarowania terenu oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) dla terenu obowiązuje zakaz chowu lub hodowli zwierząt w liczbie większej niż 20 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP), b) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2500 m², c) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,05 – 0,60, d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30, e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki budowlanej, f) zabudowę należy lokalizować w sposób niepowodujący trwałego zniekształcenia terenu, g) obsługa komunikacyjna z ciągu pieszo – jezdni publicznego 1KDX, h) na części terenu znajduje się stanowisko archeologiczne Nr AZP 22-60, st. XIII/80, dla którego obowiązują przepisy odrębne, i) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 11 niniejszej uchwały. <p>3.Parametry kształtowania budynku mieszkalnego:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) ilość kondygnacji nadziemnych - maksymalnie dwie kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym; ściany kolankowe o maksymalnej wysokości do 80 cm, b) kalenica główna budynku na wysokości do 9,50 m od poziomu terenu, c) 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 w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem, d) elewacje: tynki w kolorach pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło. <p>4.Parametry kształtowania zabudowy gospodarczej i pozostałych obiektów budowlanych:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie jedna kondygnacja, b) kalenica główna budynku na wysokości do 9,50 m od poziomu terenu, c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym w przedziale 30° - 45°; pokrycie dachowe dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem, d) elewacje: tynki w kolorach pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło.
1 R	<p>Tereny rolne.</p> <p>1.Przeznaczenie podstawowe: teren w użytkowaniu rolniczym.</p> <p>2.Zasady zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) ustala się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, b) zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, c) na części terenu znajduje się stanowisko archeologiczne Nr AZP 22-60, st. XIII/80, dla którego obowiązują przepisy odrębne, d) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 11 niniejszej uchwały.
1 ZL	<p>Tereny leśne.</p> <p>1.Przeznaczenie podstawowe: teren leśny.</p> <p>2.Zasady zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) zasady prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami o lasach, b) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych.
1 KDX	<p>Tereny komunikacji – ciąg pieszo jezdny publiczny.</p> <p>1.Przeznaczenie podstawowe: istniejący ciąg pieszo-jezdny.</p> <p>2.Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>3.Zasady zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) szerokość zmienna - jak na rysunku planu,

	b) nawierzchnia – przepuszczalna lub utwardzona, c) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 11 niniejszej uchwały.
--	---

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 10%.

§15. W granicach planu, do inwestycji należących do zadań własnych Gminy należą:

- 1) realizacja ciągu pieszo – jezdni publicznego 1KDX.

§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