

**UCHWAŁA Nr XXVII/230/09**  
**Rady Gminy Dywity**  
**z dnia 31 marca 2009r.**

**W sprawie uchwalenia Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatytułowanego „Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity w obrębie geodezyjnym Ługwałd”.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 Nr 80 poz. 717, z 2004 Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 Nr 127, poz. 880, z 2008 Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, z 2009 Nr 220, poz. 1413) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591, zmiany: Dz. U. z 2002 Nr 23, poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005 Nr 172, poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 Nr 17, poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 Nr 48 poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458) Rada Gminy Dywity, po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dywity uchwala co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatytułowanego „Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity w obrębie geodezyjnym Ługwałd” zwaną dalej planem.

**§ 2.** Zakres i granice planu zostały określone w uchwale nr XVIII/131/08 z dnia 21.04.2008 r. Rady Gminy Dywity w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatytułowanego „Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity w obrębie geodezyjnym Ługwałd”.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały.
- 2) z rysunku w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatytułowanego „Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity w obrębie geodezyjnym Ługwałd”.
- 3) z rozstrzygnięcia w sprawie zgodności planu z ustaleniami studium, rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

**Rozdział I**

Przepisy ogólne – dotyczące całego terenu objętego planem.

**§ 4.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) rozwiązania komunikacyjne oraz powiązania terenów z istniejącymi drogami publicznymi,
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym: linie zabudowy i gabaryty budynków, wskaźniki intensywności zabudowy,
- 5) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych,
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

**§ 5.** Ustala się następującą interpretację użytych symboli i oznaczeń:

- 1) budynek adaptowany - oznacza budynek istniejący do zachowania; budynki adaptowane mogą podlegać: rozbiórce i odbudowie, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie na zasadach określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - oznacza linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - oznacza linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku; w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 4) przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

5) przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe - przeznaczenie uzupełniające może występować łącznie lub zamiennie z przeznaczeniem podstawowym,

6) teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem,

7) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną lub usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, której ewentualna uciążliwość nie może wykraczać poza granice działki,

8) tymczasowe użytkowanie i zagospodarowaniu terenu – należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu użytkowania terenów do czasu wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami planu o jego przeznaczeniu,

9) wskaźnik zabudowy – oznacza stosunek łącznej powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

**§ 6. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) granice obszaru opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów: MN, MNU, KD, KDW, ZP, ZN, Kx,
- 4) linie zabudowy.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu są postulowane:

1) oznaczenia liniowe urządzeń infrastruktury technicznej określające ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach budowlanych,

2) linie wewnętrznego podziału mogące podlegać niewielkim zmianom wynikającym z uwarunkowań terenowych.

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

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w granicach opracowania nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału oraz terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy;

b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych;

c) ustala się na całym terenie opracowania zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;

d) ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania terenu zgodny z obecnym sposobem wykorzystania.

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych w przepisach o ochronie środowiska do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz dla których raport o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

b) dla całego terenu ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) wprowadza się na całym obszarze objętym opracowaniem zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury - teren objęty granicami opracowania nie podlega ochronie konserwatorskiej w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

a) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg o ile nie zostały pokazane na rysunku planu;

b) pokazane na rysunku planu projektowane przebiegi sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej mają charakter orientacyjny, do uściślenia w projektach budowlanych;

c) zaopatrzenie w wodę - z projektowanej sieci wodociągowej, włączenie do istniejącej sieci gminnej na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci;

d) odprowadzenie ścieków sanitarnych - poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej lub ciśnieniowej do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w drodze gminnej i dalej do gminnej oczyszczalni ścieków – nie dopuszcza się rozwiązań przejściowych w postaci zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków;

e) wody opadowe – odprowadzenie wód opadowych w granicach własnych działki budowlanej;

f) zaopatrzenie w energię elektryczną - z projektowanej sieci energetycznej zgodnie z warunkami dysponenta sieci – sieć energetyczną należy prowadzić jako podziemną w liniach rozgraniczających dróg z lokalizacją szafek złączowo-pomiarowych na granicy z działką budowlaną, istniejąca napowietrzna linia energetyczna do przebudowy;

g) zaopatrzenie w gaz - zgodnie z warunkami dysponenta sieci;

h) zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem paliw wysokoemisyjnych;

i) gromadzenie odpadów stałych – w typowych pojemnikach w granicach własnych działki z wywiezieniem na wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo, nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów w granicach własnych działki.

5) Rozwiązania komunikacyjne:

a) w rozwiązaniach komunikacyjnych jako obowiązkowe należy przyjąć powiązanie projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW z istniejącą drogą gminną przebiegającą od strony południowej;

b) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów następowała będzie z projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW poprzez istniejącą drogę gminną podłączoną do drogi krajowej nr 51 – istniejące skrzyżowanie drogi gminnej z drogą krajową nr 51 wymaga docelowo przebudowy zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, na warunkach określonych przez zarządcę drogi krajowej nr 51;

6) Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – na terenie opracowania nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

7) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie przewiduje się.

8) Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenie objętym granicami opracowania – nie przewiduje się.

## Rozdział II

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnej funkcji lub różnym sposobie zagospodarowania

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

Symbol przeznaczenia terenu	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
<b>MNU.01</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalna jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe z wyłączeniem działalności produkcyjnej realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny.</p> <p>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą - maksymalnie jeden budynek mieszkalno - usługowy na jednej działce budowlanej, dopuszcza się realizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego;</p> <p>2) zasady i warunki podziału - linie podziału należy realizować prostopadłe do drogi gminnej biegnącej od strony południowej – minimalna wielkość działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9,0 m;</p> <p>4) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi gminnej – 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę gminną, z pozostałych stron zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 30÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach czerwieni;</p> <p>6) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,40;</p> <p>7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>8) obowiązuje nakaz zachowania istniejącego drzewostanu;</p> <p>9) wjazd na teren z drogi gminnej.</p>
<b>MNU.02</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalna jednorodzinna Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe z wyłączeniem działalności produkcyjnej realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny lub osobnym budynku.</p> <p>1) zasady i warunki podziału - minimalna wielkość działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>; dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej do obsługi komunikacyjnej działek budowlanych;</p> <p>2) adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>3) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9,0 m;</p>

	<p>4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 30÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach czerwieni;</p> <p>6) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,30;</p> <p>7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>8) obowiązuje nakaz zachowania istniejącego drzewostanu;</p> <p>9) wjazd na teren ciągiem pieszo – jezdny oznaczonym symbolem Kx.</p>
<b>MN.01, MN.02, MN.03</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b></p> <p>1) zabudowa realizowana jako wolnostojąca - maksymalnie jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej;</p> <p>2) minimalna szerokość działki 24,0 m, minimalna powierzchnia działki 800 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9,0 m;</p> <p>4) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi oznaczonej symbolem KDW – 6,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy;</p> <p>5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 30÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach czerwieni;</p> <p>7) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,30;</p> <p>8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>9) obowiązuje nakaz zachowania istniejącego drzewostanu.</p>
<b>ZP.01</b>	<p><b>Tereny zieleni urządzonej</b></p> <p>1) zabrania się wznoszenia budynków, stawiania przyczep i barakowozów;</p> <p>2) dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów małej architektury;</p> <p>3) dopuszcza się możliwość urządzenia stawu rekreacyjnego;</p> <p>4) obowiązuje nakaz zachowania istniejącego drzewostanu;</p> <p>5) dopuszcza się podział na polepszenie warunków zagospodarowania działek sąsiednich.</p>
<b>ZN.01</b>	<p><b>Tereny zieleni naturalnej</b></p> <p>1) teren wyłączony z zabudowy;</p> <p>2) obowiązuje nakaz zachowania istniejącego drzewostanu;</p> <p>3) obowiązuje zakaz grodzenia w sposób uniemożliwiający przemieszczanie się dziko żyjących zwierząt;</p> <p>4) teren zachować jako niepodzielony.</p>
<b>KD.01</b>	<p><b>Teren drogi publicznej</b> Teren przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi publicznej.</p>
<b>KDW.01</b>	<p><b>Teren drogi wewnętrznej</b></p> <p>1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8,0 m;</p> <p>2) minimalna szerokość jezdni 5,5 m;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;</p>
<b>Kx.01</b>	<p><b>Teren ciągu pieszo - jezdny</b></p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;</p>
<b>TI.01</b>	<p><b>Tereny infrastruktury technicznej</b> Teren lokalizacji przepompowni ścieków kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się lokalizację innych urządzeń</p>

i sieci infrastruktury technicznej.

**Rozdział III**  
Przepisy końcowe

**§ 9.** Tracą moc ustalenia i rysunek Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity w obrębie geodezyjnym Ługwałd uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/264/2001 Rady Gminy Dywity z dnia 20 grudnia 2001 r.

**§ 10.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następującej wysokości:

przeznaczenie terenu	stawka procentowa
MN, MNU	30%
ZP, ZN	30%
KD, KDW, Kx, TI	nie ma zastosowania

**§ 11.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

**§ 12.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodnicząca  
Rady Gminy Dywity  
Renata Kaszubska