

UCHWAŁA
NR
RADY GMINY DYWITY
.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Olsztyńskiej w Dywitach, gmina Dywity

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), Uchwały Rady Gminy Dywity Nr XXIII/221/20 Rady Gminy Dywity z dnia 22 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Olsztyńskiej w Dywitach, gmina Dywity, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity, Rada Gminy Dywity uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Olsztyńskiej w Dywitach, gmina Dywity” zwany dalej planem.

2. Zakres i granice planu zostały określone Uchwałą Rady Gminy Dywity Nr XXIII/221/20 Rady Gminy Dywity z dnia 22 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Olsztyńskiej w Dywitach, gmina Dywity.

3. Plan obejmuje teren o powierzchni 0,7042 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 Nr1,
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr2,
- 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,
- 5) dane przestrzenne tworzone dla aktu stanowiące załącznik Nr4 do uchwały.

§ 2.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – §5 uchwały,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – §6 uchwały,
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – §7 uchwały,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury – §8 uchwały
- 6) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – §9 uchwały,
- 7) szczegółowe zasady podziału i scalania nieruchomości – §10 uchwały,

- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – §11 uchwały,
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – §12 uchwały,
 - 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów – §13 uchwały,
 - 11) przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady podziału nieruchomości – §14 uchwały,
 - 12) określenie stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – §15 uchwały,
 - 13) inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy – §16 uchwały.
2. Na terenie, o którym mowa w § 1 ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające. Przeznaczenie podstawowe i uzupełniające 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,
- 5) oznaczenie stanowiska archeologicznego.

§ 4.1. Ilekroć w dalszych przepisach 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 uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe nie naruszając podstawowej funkcji określonej dla danego terenu elementarnego,
- 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 biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnie terenu biologicznie czynnego, o którym mowa 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.

§ 5.1. 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 urządzeń 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) obszar opracowania nie jest objęty prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody,
- 2) w nowo instalowanych systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej wykorzystujące technologie zapewniające zachowanie norm emisji stosownie do przepisów odrębnych,
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- 4) nakazuje się na terenie własnej działki gromadzenie odpadów komunalnych poddawanych okresowemu wywozowi, zgodnie regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie,
- 5) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć następująco:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: 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 występuje stanowisko archeologiczne Nr AZP 23-61, st. X/28 (oznaczone na rysunku planu), dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 9.1. 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 Subzbiornika Warmia nr 205, dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych,
- 3) 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. W granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy uwzględnić ustalenia planu dotyczące zasad podziału na działki budowlane.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 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, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) miejsca postojowe dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1,2 na 1 lokal mieszkalny,
 - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zabezpieczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) teren opracowania planu położony jest w granicach aglomeracji Olsztyn. W granicach aglomeracji Olsztyn odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do układu kanalizacji sanitarnej (kierującej ścieki na istniejącą oczyszczalnię),
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
- 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych z dachów na teren własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z dachów do sieci kanalizacji deszczowej. Wody opadowe z terenów szczelnych docelowo po oczyszczeniu należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) sieci elektroenergetyczne w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne. W przypadku kolizji sieci z projektowanym zagospodarowaniem należy je przebudować, 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) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) dopuszcza się realizację indywidualnych odnawialnych źródeł energii, takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne montowane na budynkach oraz pompy ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu,
- 2) teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.

Rozdział 3.

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
1MW	<p>Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. 2. Przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe usługi (w tym handel detaliczny) realizowane w parterach budynków, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń urządzona, place zabaw, mała architektura, sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. Zasady zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> a) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, b) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, c) na części terenu znajduje się stanowisko archeologiczne Nr 23-61, st. X/28, dla którego obowiązują przepisy odrębne, d) obsługa komunikacyjna z gminnych dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu. 4. Parametry kształtowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: <ol style="list-style-type: none"> a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,33, b) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,01 – 1,9, c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki budowlanej, d) ilość kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci zawartym w przedziale 25°– 40°, z możliwością stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków, itp.. Pokrycie dachowe dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem. Kalenica główna budynku na wysokości do 12,00 m od poziomu terenu, f) kierunek głównej kalenicy dachu – w przybliżeniu równolegle lub prostopadle do drogi gminnej znajdującej się poza granicami planu, g) dopuszcza się dachy płaskie lub tarasy dachowe. Maksymalna wysokość budynku z dachem płaskim lub tarasem dachowym - 10,5 m od poziomu terenu, h) elewacje: tynki w kolorach pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło. 5. Parametry kształtowania pozostałej zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) wysokość maksymalna 5,0 m od poziomu terenu, b) kąt nachylenia dachu w przedziale 15°–40°.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe.

§15.1. 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%.

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

§17.1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

§18.1. 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.

Agnieszka Sakowska - Hrywniak
Przewodnicząca
Rady Gminy Dywity