

UCHWAŁA NR XVII/117/08
Rady Gminy Dywity
z dnia 18 marca 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej, usługowej i infrastruktury technicznej na działkach nr 97-108 w obrębie geodezyjnym Myki

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2001 Nr 142, poz. 1591, ze zm. Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm. Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635i z 2007 r. Nr 127, poz. 880) w wykonaniu Uchwały Nr XXIII/142/04 Rady Gminy Dywity z dnia 23 grudnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej, usługowej i infrastruktury technicznej na działkach nr 97-108 w obrębie geodezyjnym Myki, na wniosek Wójta Gminy, Rada Gminy Dywity uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej, usługowej i infrastruktury technicznej na działkach nr 97-108 w obrębie geodezyjnym Myki, zwany w dalszej części Uchwały „planem”.

§ 2. Plan obejmuje obszar, którego granice zgodne są z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XXIII/142/04 Rady Gminy Dywity z dnia 23 grudnia 2004 r.

Granice obszaru objętego planem, zaznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1 000, który jest integralną częścią planu i stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 3. Stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity stanowi - Załącznik nr 2.

§ 4. Wykaz uwag do planu, wraz z rozstrzygnięciem odnośnie sposobu ich rozpatrzenia - Załącznik nr 3.

§ 5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji § 28 i § 29 z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami dotyczącymi finansów publicznych - Załącznik nr4

ROZDZIAŁ 2
USTALENIA PODSTAWOWE PLANU

§ 6.1. Ustala się, że podstawowym przeznaczeniem obszaru objętego planem, są tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i tereny pod usługi.

2. Celem planu jest stworzenie podstaw formalno-prawnych dla podejmowania decyzji prowadzących do zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z przeznaczeniem określonym w pkt 1, w sposób zapewniający harmonię funkcjonalno-przestrzenną, ochronę środowiska, utrzymanie równowagi przyrodniczej oraz racjonalną gospodarkę zasobami środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 7. Pojęcia i definicje użyte w tekście uchwały

1. Ilekroć w tekście niniejszej Uchwały jest mowa o:

- NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość ściany projektowanych budynków od linii rozgraniczającej drogi, granice lasu lub strefy uciążliwości,
- MAKSYMALNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY – należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany jako największą nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych istniejących i projektowanych budynków, do powierzchni całkowitej działki,
- OBSZARZE OBOWIĄZYWANIA PLANU - należy przez to rozumieć obszar znajdujący się w granicach, przedstawiony na rysunku planu,
- UCHWALE – należy przez to rozumieć Uchwałę Rady Gminy Dywity w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej w obrębie geodezyjnym Myki na działkach Nr 97-108,
- UCIAŻLIWOŚCI – należy przez to rozumieć ponadnormatywne promieniowanie elektromagnetyczne, hałas, wibracje, emisję odorów i zanieczyszczeń do gruntu, wody i powietrza,
- USŁUGACH NIEUCIAŻLIWYCH - należy przez to rozumieć usługi niewymienione w §1 i §2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. (Dz. U. Nr 257, poz. 2573z póź. zm.) w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz pozostałe usługi których uciążliwości ograniczają się do granicy własnej działki,
- PRZEZNACZENIU DOPUSZCZALNYM – należy przez to rozumieć, rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, które nie kolidują z funkcją podstawową terenu po spełnieniu określonych warunków,
- PRZEZNACZENIU PODSTAWOWYM – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- RYSUNKU PLANU – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000,
- TERENIE – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną jednym symbolem.

2. Ponadto w tekście Uchwały zastosowano pojęcia i definicję określone w obowiązujących ustawach i przepisach wykonawczych do tych ustaw.

§ 8. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście Uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - granice obszaru objętego planem,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - obowiązujące linie zabudowy
 - literowe oznaczenia terenu.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulowany:
 - numery terenów o różnych zasadach zagospodarowania,
 - napowietrzne linie elektroenergetyczne SN i NN wraz ze strefami uciążliwości,
 - strefa kontrolowana od linii gazociągu,
 - linie proponowanego podziału działek.
4. Ponadto charakter informacyjny mają symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na mapie sytuacyjno - wysokościowej, na której wykonany został rysunek planu.

§ 9. Na obszarze objętym planem ustala się:

- MN 1, MN 2, MN 3, MN 4, MN 5, MN 6 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- MN 7 – tereny zabudowy mieszkaniowej szeregowej,
- MN 8 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zintegrowanych z terenami zieleni naturalnej,
- U/O – usługi oświaty (szkoła podstawowa, gimnazjum),
- U/M – usługi centrum społecznego,
- ZR/H – zieleń rekreacyjna z dopuszczeniem zabudowy handlowej,
- ZL – tereny zieleni izolacyjnej,
- ZN – zieleń naturalna bez prawa zabudowy,
- ZL – zieleń leśna bez prawa zabudowy,
- E – teren stacji transformatorowej „KIEŻLINY”,
- KD, KZ – tereny dróg publicznych,
- KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- KPJ – teren dróg pieszo-jezdnym,
- KS – teren parkingów i garaży.

ROZDZIAŁ 3 USTALENIA OGÓLNE PLANU

§ 10. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Plan porządkuje zabudowę poprzez:
 - wprowadzenie nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - ograniczenie gabarytów i wysokości budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, w wyjątkowych wypadkach do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, biorąc pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę, w taki sposób, aby tworzyły uporządkowaną i świadomą kompozycję urbanistyczną,
 - wprowadzenie zakazu lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z funkcjami podstawowymi obszaru jeśli: - ich uciążliwość lub szkodliwość przekracza wartości dopuszczalne, - zagrażają one łaadowi przestrzennemu obszarowi opracowania,
 - adaptację istniejącej zabudowy z określeniem dopuszczalnych zmian,
 - dopuszczenie budowy tylko jednego budynku mieszkalnego na działce,
 - dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych, oraz powstanie budowli i urządzeń punktowych, sieciowych obsługi inżynierskiej nie zaznaczonych na rysunku planu a niezbędnych dla funkcjonowania obszaru objętego planem.
2. Ustala się następującą kolorystykę budynków:
 - dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich właściwy kolor,
 - dla elewacji kolory pastelowe – zakazuje się stosowanie kolorów jaskrawych,
 - dla dachów kolor czerwony ceglasty.
3. Ustalenia dotyczące dominant, reklam:
 - zakaz rozmieszczania reklam wielkoformatowych wolnostojących,
 - zakaz lokalizacji masztów przekaźnikowych sieci radiowo-telewizyjnych,
 - dopuszcza się sytuowanie reklam, znaków informacyjnych na budynkach i małych obiektach kubaturowych, jeśli powierzchnia jednej reklamy lub jednego znaku nie przekracza 3,0 m² - ustalenie nie dotyczy gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych,
 - lokalizację reklam i znaków informujących należy uzgadniać w Urzędzie Gminy.
4. Ustalenia dotyczące ogrodzeń:
 - nakaz lokalizowania ogrodzenia działek budowlanych w liniach rozgraniczających dróg,
 - bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10,0m muszą być cofnięte o min. 2,0m w stosunku do linii rozgraniczającej wyznaczonej na rysunku planu,

- zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych na długości przekraczającej 3,0 m,
- ogrodzenia frontowe działek o maksymalnej wysokości 1,80 m.

§ 11. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego

1. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego – zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zakazuje się niszczenia i uszkodzenia skarp, naturalnych zbiorników wodnych, nie dotyczy przygotowania terenu pod infrastrukturę techniczną
3. Zakazuje się działań, które mogłyby przyczynić się do trwałego obniżenia poziomu zwierciadła wód gruntowych lub naruszyć istniejący układ hydrograficzny.
4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem:
 - nakazuje się spełnienie warunków wynikających z przepisów prawa w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza,
 - nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych niskoemisyjnych.
5. W zakresie ochrony zasobów wodnych i powierzchni ziemi:
 - zakazuje się wprowadzenia nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntów oraz tworzenia otwartych kanałów ściekowych,
 - nakazuje się stosowanie zasad organizacji, gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych zgodnie z zasadami i regulacjami obowiązującymi w gminie.
6. Przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasów dla terenu zabudowy mieszkaniowej równoważnym poziomem dźwięków A w DB
7. W zakresie wartości krajobrazowych nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez:
 - zachowanie i utrzymanie naturalnego ukształtowania terenu,
 - zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki lub zamierzenia inwestycyjnego na poziomie 70% chyba że, ustalenia szczegółowe mówią inaczej,
 - zachowanie istniejących terenów leśnych i zadrzewionych – nie dotyczy terenów pod komunikację publiczną.
8. Lokalizacja zabudowy na działkach leśnych lub zadrzewionych winna utrzymywać istniejący drzewostan.

§ 12. Kształtowanie przestrzeni publicznej

Przestrzeń publiczną stanowią drogi publiczne oznaczone w planie symbolem KZ, KD, teren pod szkołę UO oraz teren usług centrum społecznego U/M.

1. Nakazuje się kształtowanie przestrzeni i nawierzchni w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Dopuszcza się obsadzenie dróg szpalarami drzew o naturalnym pokroju kulistym i wysokości 4-6m.
3. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury służących komunikacji pieszej, rowerowej, samochodowej indywidualnej i zbiorowej.
5. Lokalizacja nośników reklamowych i informacyjnych na zasadach określonych §10.
6. Lokalizowanie infrastruktury technicznej na zasadach opisanych w § 29.

§ 13. Zasady i warunki scaleń i podziału nieruchomości

1. Każda działka budowlana powinna posiadać dostęp do drogi publicznej, możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.
2. Ustala się minimalną powierzchnię działki – 1000 m², chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, a dla budownictwa szeregowego – 200 m².
3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90^o (+/- 20^o).
4. Szerokość frontu działek powinna wynosić min. 20,0 m chyba że, ustalenia szczegółowe mówią inaczej.

5. Działka nr 108 (droga) stanowiąca własność gminy podlega procesowi scalania.

ROZDZIAŁ 4 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

§ 14. Ustalenia dla terenu MN1

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN1 przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wolnostojącą.
2. Działki na tym terenie oraz drogi podlegają scaleniu i ponownemu podziałowi. Zasada podziału w oparciu o rysunek graficzny stanowiący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Najmniejsza działka o powierzchni 1200 m².
3. Na działkach o powierzchni przekraczającej 1400 m² dopuszcza się budowę domów mieszkalnych bliźniaczych.
4. Dopuszcza się budowę garaży i zabudowań gospodarczych w formie obiektów skomasowanych w jednej bryle, dopuszczając jeden taki zespół na każdej działce. Zaleca się sytuowanie tych budynków bezpośrednio przy granicy działki (w formie zabudowy bliźniaczej). Nieprzekraczalna wysokość tych budynków 5,0 m wraz z poddaszem.
5. Dopuszcza się wbudowanie w budynki mieszkalne funkcji gospodarczej lub usługowej. Łączna powierzchnia tych funkcji nie może przekraczać 40% ogólnej powierzchni budynku.
6. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe, nie wyższą jednak niż 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu. Dach dwu- lub wielospadowy, o nachyleniu połaci dachowych 35÷45°.
7. Nakazuje się zachowanie minimum 50% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Maksymalna intensywność zabudowy do 0,20.

§ 15. Ustalenia dla terenów MN2

1. Tereny oznaczone na rysunku symbolem MN2 przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wolnostojącą.
2. Działki oraz drogi na tym terenie podlegają scaleniu i ponownemu podziałowi. Podział nastąpi w oparciu o rysunek graficzny stanowiący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Najmniejsza działka o powierzchni 1000 m².
3. Na działkach o powierzchni przekraczającej 1400 m² dopuszcza się budowę domów mieszkalnych bliźniaczych.
4. Nieprzekraczalną linię zabudowy na tyłach części działek wyznacza granica oddziaływania gazociągu przesyłowego (linia zabudowy w odległości 20 m od osi gazociągu).
5. Dopuszcza się budowę garaży i zabudowań gospodarczych w formie obiektów skomasowanych w jednej bryle, dopuszczając jeden taki zespół na każdej działce. Zaleca się sytuowanie tych budynków bezpośrednio przy granicy działki (w formie zabudowy bliźniaczej). Nieprzekraczalna wysokość tych budynków wraz z poddaszem 5,0 m od poziomu gruntu.
6. Dopuszcza się wbudowanie w budynki mieszkalne funkcji gospodarczej lub usługowej nieuciążliwej. Łączna powierzchnia tych funkcji nie może przekraczać 40% ogólnej powierzchni budynku.
7. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe, nie wyższą jednak niż 9,0 m od poziomu terenu rodzimego, do najwyższego punktu kalenicy dachu. Dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 35÷45°.
8. Nakazuje się zachowanie minimum 50% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Maksymalna intensywność zabudowy do 0,17.

§ 16. Ustalenia dla terenów MN3

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN3 przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wolnostojącą.
2. Utrzymuje się podział terenu dokonany przed opracowaniem planu z korektą granic działek nr ew. 102/1, 102/2, 102/3, 102/4, 100/1, 100/2, 100/4, 100/5, 100/6, 100/7 i 100/9.
3. Dopuszcza się budowę garaży i zabudowań gospodarczych w formie obiektów skomasowanych w jednej bryle, dopuszczając jeden taki zespół na każdej działce. Zaleca się sytuowanie tych budynków bezpośrednio przy granicy działki (w formie zabudowy bliźniaczej). Nieprzekraczalna wysokość tych budynków wraz z poddaszem 5,0 m od poziomu gruntu.
4. Dopuszcza się wbudowanie w budynki mieszkalne funkcji gospodarczej lub usługowej nieuciążliwej. Łączna powierzchnia tych funkcji nie może przekraczać 40% ogólnej powierzchni budynku.

5. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe, nie wyższą jednak niż 9,0 m od poziomu terenu rodzimego do najwyższego punktu kalenicy dachu. Dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 35÷45°.
6. Nakazuje się zachowanie minimum 50% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Maksymalna intensywność zabudowy do 0,28.

§ 17. Ustalenia dla terenów MN4

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN4 przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wolnostojącą.
2. Dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m².
3. Na działkach o powierzchni przekraczającej 1400 m² dopuszcza się budowę domów mieszkalnych bliźniaczych.
4. Dopuszcza się budowę garaży i zabudowań gospodarczych w formie obiektów skomasowanych w jednej bryle, dopuszczając jeden taki zespół na każdej działce. Zaleca się sytuowanie tych budynków bezpośrednio przy granicy działki (w formie zabudowy bliźniaczej). Nieprzekraczalna wysokość tych budynków wraz z poddaszem 5,0 m od poziomu gruntu.
5. Dopuszcza się wbudowanie w budynki mieszkalne funkcji gospodarczej lub usługowej nieuciążliwej. Łączna powierzchnia tych funkcji nie może przekraczać 40% ogólnej powierzchni budynku.
6. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, nie wyższą jednak niż 9,0 m od poziomu terenu rodzimego do najwyższego punktu kalenicy dachu. Dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 35÷45°.
7. Nakazuje się zachowanie minimum 50% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Maksymalna intensywność zabudowy do 0,20.

§ 18 Ustalenia dla terenów MN5

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN5 przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wolnostojącą.
2. Dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1200 m².
3. Dopuszcza się budowę garaży i zabudowań gospodarczych w formie obiektów skomasowanych w jednej bryle, dopuszczając jeden taki zespół na każdej działce. Zaleca się sytuowanie tych budynków bezpośrednio przy granicy działki (w formie zabudowy bliźniaczej). Nieprzekraczalna wysokość tych budynków wraz z poddaszem 5,0 m od poziomu gruntu.
4. Dopuszcza się wbudowanie w budynki mieszkalne funkcji gospodarczej, handlowej lub usługowej nieuciążliwej. Łączna powierzchnia tych funkcji nie może przekraczać 40% ogólnej powierzchni budynku.
5. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, nie wyższą jednak niż 9,0 m od poziomu terenu rodzimego do najwyższego punktu kalenicy dachu. Dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 35÷45°.
6. Istniejąca na terenie linia energetyczna napowietrzna NN zostanie przeniesiona na teren ulicy KDW5.
7. Nakazuje się zachowanie minimum 70% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Maksymalna intensywność zabudowy do 0,17.

§ 19. Ustalenia dla terenów MN6

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN6 przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wolnostojącą.
2. Dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m².
3. Na działkach o powierzchni przekraczającej 1400 m² dopuszcza się budowę domów mieszkalnych bliźniaczych.
4. Dopuszcza się budowę garaży i zabudowań gospodarczych w formie obiektów skomasowanych w jednej bryle, dopuszczając jeden taki zespół na każdej działce. Zaleca się sytuowanie tych budynków bezpośrednio przy granicy działki (w formie zabudowy bliźniaczej). Nieprzekraczalna wysokość tych budynków wraz z poddaszem 5,0 m od poziomu gruntu.
5. Dopuszcza się wbudowanie w budynki mieszkalne funkcji gospodarczej lub usługowej nieuciążliwej. Łączna powierzchnia tych funkcji nie może przekraczać 40% ogólnej powierzchni budynku.
6. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, nie wyższą jednak niż 9,0 m od poziomu terenu rodzimego do najwyższego punktu kalenicy dachu. Dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 35÷45°.

7. Nakazuje się zachowanie minimum 50% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Maksymalna intensywność zabudowy do 0,20.

§ 20. Ustalenia dla terenów MN7

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN7 przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową szeregową.
2. Dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni nie mniejszej niż 200 m².
3. Garaże i funkcja gospodarcza zostaną wbudowane w bryłę budynków mieszkalnych. Dopuszcza się sytuowanie przedniej ściany garażu w odległości minimum 1,0 m od linii rozgraniczającej drogi KPJ szerokości 10,0 m i 6,0 m w przypadku dróg przelotowych.
4. Dopuszcza się wbudowanie w budynki mieszkalne funkcji gospodarczej, handlowej lub usługowej nieuciążliwej. Łączna powierzchnia tych funkcji nie może przekraczać 40% ogólnej powierzchni budynku.
5. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy do trzech kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, nie wyższą jednak niż 12,0 m od poziomu terenu rodzimego do najwyższego punktu kalenicy dachu. Dach dwuspadowy, a w segmentach skrajnych wielospadowy o nachyleniu podstawowych połaci dachowych 35÷45°.
6. Nakazuje się zachowanie minimum 45% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Maksymalna intensywność zabudowy do 1,25.
7. Istniejąca napowietrzna linia energetyczna NN prowadząca od stacji transformatorowej E wzdłuż drogi KZ w kierunku północnym zostanie przebudowana zgodnie z warunkami decydenta.

§ 21. Ustalenia dla terenów MN8

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN8 przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wolnostojącą na działkach, których część stanowić będzie grunt ewidencyjnie leśny (oznaczony jako ZN).
2. Dopuszcza się podział terenów na działki o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m². Co najmniej 20% powierzchni każdej nowo tworzonej działki powinien stanowić grunt nieleśny.
3. Nakazuje się sytuowanie budynków w odległości minimum 6,0 m od granicy zadrzewienia leśnego. Obszar leśny traktuje się jako zieleń urządzoną z zachowaniem istniejącego zadrzewienia.
4. Dopuszcza się budowę garaży i zabudowań gospodarczych w formie obiektów skomasowanych w jednej bryle, dopuszczając jeden taki zespół na każdej działce. Zaleca się sytuowanie tych budynków bezpośrednio przy granicy działki (w formie zabudowy bliźniaczej). Nieprzekraczalna wysokość tych budynków wraz z poddaszem 5,0 m od poziomu gruntu.
5. Dopuszcza się wbudowanie w budynki mieszkalne funkcji gospodarczej lub usługowej nieuciążliwej. Łączna powierzchnia tych funkcji nie może przekraczać 40% ogólnej powierzchni budynku.
6. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, nie wyższą jednak niż 9,0 m od poziomu terenu rodzimego do najwyższego punktu kalenicy dachu. Dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 35÷45°.
7. Nakazuje się zachowanie minimum 80% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Maksymalna intensywność zabudowy do 0,13.

§ 22 Ustalenia dla terenów ZR/H

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZR/H przeznaczony jest pod zieleń rekreacyjną z dopuszczeniem obiektu gastronomicznego lub handlowego na fragmencie dopuszczonym do zabudowy.
2. Dopuszcza się budowę parterowego pawilonu z dachem dwu- lub wielospadowym podwyższonym. Kąt nachylenia połaci dachowych w granicach 35-45° z możliwością wykorzystania poddasza w formie antresoli. Nieprzekraczalna wysokość najwyższego punktu kalenicy dachu 9,0 m od poziomu gruntu.
3. Teren zielony położony w zasięgu strefy oddziaływania gazociągu może stanowić zaplecze (ogródek) wykorzystywane w okresie letnim bez możliwości ustawiania stałych obiektów budowlanych na fundamentach.

§ 23 Ustalenia dla terenu UO

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem UO przeznaczony jest pod budowę szkoły podstawowej lub gimnazjum.
2. Zakazuje się wycinki drzew na ewidencyjnie leśnej części działki. Projektowane budynki powinny być usytuowane w odległości minimum 6,0 m od granicy lasu na terenie niezadrzewionym. Obszar leśny traktuje się jako zieleń urządzoną z zachowaniem istniejącego zadrzewienia.

3. Maksymalna wysokość zabudowy do trzech kondygnacji, nie wyższa jednak niż 12,0 m od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu.
4. Nakazuje się zachowanie minimum 60% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego.

§ 24 Ustalenia dla terenu U/M

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem U/M stanowią obszar terenu pod usługi centrum społecznego: oświaty, zdrowia, administracji, handlu, kultu religijnego i sportu. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową związaną funkcjonalnie z obiektami usługowymi.
2. Dopuszcza się wydzielenie terenów pod określone funkcje, jednakże wydzielona działka nie może być mniejsza niż 1500m² powierzchni.
3. Zabudowania składowe, gospodarcze, magazynowe należy skomasować w budynku o funkcji podstawowej.
4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy do trzech kondygnacji, nie wyższa jednak niż 12,0 m od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu.
5. Nakazuje się zachowanie minimum 50% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego.

§ 25 Ustalenia dla terenu ZL

1. Działka oznaczona na rysunku planu symbolem ZL stanowi wydzielony obszar leśny pomiędzy drogą powiatową i osiedlem mieszkalnym.
2. Na terenie zakazuje się zabudowy kubaturowej.
3. Zaleca się wyznaczenie ciągu pieszego o nawierzchni żwirowej, zachowując powierzchnię biologicznie czynną w granicach 90%.
4. Zaleca się uzupełnienie zieleni krzewami typu parkowego.
5. Nakazuje się maksymalną ochronę terenu leśnego.

§ 26 Ustalenia dla terenu ZI

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZI stanowi pas położony w bezpośredniej strefie oddziaływania istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia.
2. Teren ZI będzie dostępny bezpośrednio z sąsiadujących dróg.
3. Teren zostanie obsiany trawą oraz ewentualnie niską zielenią parkową, w sposób umożliwiający przejazd wzdłuż tego terenu.

§ 27 Ustalenia dla terenu E

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem E przeznaczony jest pod stację transformatorową „KIEŻLINY”.
2. Utrzymuje się istniejące położenie stacji transformatorowej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i modernizacji.
3. Teren stacji transformatorowej winien być ogrodzony.

§ 28 Komunikacja

1. Utrzymuje się istniejący przebieg drogi powiatowej w liniach rozgraniczających o szerokości 15,0 do 18,0 m w zależności od ukształtowania skarp istniejących wzdłuż drogi. Równoległe do przebiegu drogi komunikacyjnej zarezerwowano pas terenu o szerokości 12,0 do 15,0 m przeznaczony pod lokalizację sieci uzbrojenia terenu.
2. Projektuje się realizację miejsc parkingowych w obrębie własnych działek wg następujących ustaleń:
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej – minimum 2 stanowiska na każdej działce, w tym stanowiska w garażu;
 - dla terenów usługowych 20-25 stanowisk na 1000 m² powierzchni.
3. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem spełniać będą projektowane i istniejące drogi:
 - a) KD drogi publiczne:
 - KZ – istniejąca droga powiatowa Olsztyn - Tuławki- Dobre Miasto o szerokości w istniejących liniach

rozgraniczających 15,0 do 18,0 m,

- KD1 - wyznaczona w terenie droga o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m. Stanowi ona kontynuację drogi na terenie sąsiadującego osiedla budownictwa jednorodzinnego.
- KD2 – projektowana droga o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m. Droga prowadzona pomiędzy dwoma napowietrznymi sieciami energetycznymi SN 15kV, a na odcinku wyprowadzającym poza osiedle wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia.
- KD3 – projektowana droga o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m po śladzie drogi istniejącej. Droga wyprowadzająca ruch komunikacyjny z osiedla na drogę powiatową.
- KD4 – projektowana droga o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m – stanowi przedłużenie drogi KD1
- KD5 – projektowana droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m. Prowadzona wzdłuż linii energetycznej SN od stacji Kieźliny.

b) KDW drogi wewnętrzne:

- KDW1 – projektowana droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m.
- KDW2 – projektowana droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m.
- KDW3 – projektowana droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m.
- KDW4 – istniejąca droga dojazdowa do działek prywatnych o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m. Projektowany wlot z drogi KD1, istniejący wlot z drogi powiatowej zostanie zamknięty.
- KDW5 – projektowana droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m.

c) KPJ tereny dróg pieszo-jezdnych:

- KPJ1 - projektowana droga pieszo - jezdna o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m.
- KPJ2 - projektowana droga pieszo - jezdna o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m.
- KPJ3 - projektowana droga pieszo - jezdna o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m.

5. Zaleca się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulice.

§ 29 Infrastruktura

1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej.
2. Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do sieci gminnej kanalizacji sanitarnej, w okresie przejściowym dopuszcza się korzystanie z szamb szczelnych.
3. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów na teren działki własnej. Tereny dróg prowadzących do parkingów i garaży zostaną utwardzone, a wody opadowe z tych terenów odprowadzone będą do zbiorników wyposażonych w urządzenia podczyszczające, a następnie do punktów zlewnych.
4. Czynnikiem grzewczym na terenie będzie gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii.
5. Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci energetycznej Rejonu Energetycznego. Przyłączenie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej na obszarze objętym opracowaniem miejscowego planu będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączania odbiorców obowiązujących w Koncernie Energetycznym ENERGA S.A. Oddział w Olsztynie. Rezerwuje się pas terenu w chodnikach ulic dla projektowanej sieci elektroenergetycznej wraz z lokalizacją złączy kablowo-pomiarowych. Warunki techniczne przebudowy kolizji linii napowietrznej NN 0,4 kV zostaną wydane po wystąpieniu do RE Olsztyn z wnioskiem o podanie warunków przebudowy kolizji. Koszty przebudowy sieci energetycznej ponosi wnioskujący o jej przebudowę.
6. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej słupowej w liniach rozgraniczających ulic o szerokości 15,0 m, 12,0 m lub wewnętrznej albo słupowe na terenach oznaczonych symbolem ZR/S, U/M i UO.
7. Ustala się zasadę usuwania odpadów stałych wyspecjalizowanym transportem na składowisko odpadów.
8. W projektach zagospodarowania działek należy uwzględnić odpowiednio wyznaczone miejsca pod selektywną zbiórkę odpadów stałych w podziale na 4 rodzaje: odpady wymieszane przeznaczone na składowisko, surowce wtórne, odpady organiczne przeznaczone do kompostowania i wydzielone odpady niebezpieczne.

§ 30 Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty wymagające ochrony.

§ 31 Ustalenie wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

1. Zgodnie z art.15 ust.2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu w wysokości 30% dla terenów MN, KDW i KPJ.

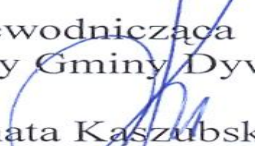
2. Działek wykupywanych przez Gminę lub będących własnością Gminy opłata nie dotyczy.

ROZDZIAŁ 5
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 32 Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

§ 33 Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i podlega publikacji także na stronie internetowej Gminy Dywity.

Przewodnicząca
Rady Gminy Dywity
Renata Kaszubska



Załącznik Nr 2

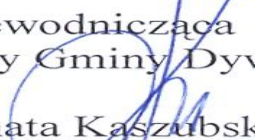
do uchwały Nr XVII/117/08

**Rady Gminy Dywity z dnia 18 marca 2008r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego zabudowy
mieszkaniowej, usługowej i infrastruktury
technicznej na działkach nr 97-108 w obrębie
geodezyjnym Myki**

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej, usługowej i infrastruktury technicznej na działkach nr 97-108 w obrębie geodezyjnym Myki zarówno w części tekstowej, jak też graficznej stanowiącej załącznik Nr 1 do uchwały jest zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dywity uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Dywity Nr XXXVI/244/06 z dnia 11 lipca 2006 r.

Przewodnicząca
Rady Gminy Dywity
Renata Kaszubska



Załącznik Nr 3

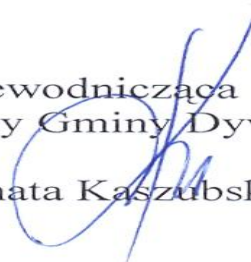
do uchwały Nr XVII/117/08

**Rady Gminy Dywity z dnia 18 marca 2008r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego zabudowy
mieszkaniowej, usługowej i infrastruktury
technicznej na działkach nr 97-108 w obrębie
geodezyjnym Myki**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

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 (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) nie ma zastosowania.

Przewodnicząca
Rady Gminy Dywity
Renata Kaszubska



**Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVII/117/08
Rady Gminy Dywity z dnia 18 marca 2008r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego zabudowy
mieszaniowej, usługowej i infrastruktury
technicznej na działkach nr 97-108 w obrębie
geodezyjnym Myki**

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które
należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Dywity określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- realizację sieci wodociągowej,
- realizację sieci kanalizacji sanitarnej,
- realizację sieci kanalizacji deszczowej,
- realizację dróg.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Sposób realizacji inwestycji wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gmin, ujętych w niniejszym planie dokonywane będzie zgodnie z „Wieloletnim Programem Inwestycyjnym” oraz uchwalanym corocznie budżetem gminy Dywity, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.

Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. z 2006 Dz. U. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).

Przewodnicząca
Rady Gminy Dywity

Renata Kaszubska