

UCHWAŁA Nr XXI/165/08
Rady Gminy Dywity
z dnia 30 września 2008r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy
mieszkalno – usługowej na działkach nr 178/5, 178/6, 179/2 w obrębie Ługwałd, gmina Dywity.**

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 r. Nr 127, poz.880) 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 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz.1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 181 poz. 1337,z 2007 r. Nr48 poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218) Rada Gminy Dywity, po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dywity uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej położonych w obrębie Ługwałd w gminie Dywity.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w uchwale nr XIII/84/07 z dnia 15 listopada 2007 r. Rady Gminy Dywity w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkalno-usługowej na działkach nr 178/5, 178/6, 179/2 w obrębie geodezyjnym Ługwałd.

§ 3. Uchwalony plan składa się z:

- 1) tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały,
- 2) rysunku w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej położonych w obrębie Ługwałd gmina Dywity”,
- 3) 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 leśnych,
- 7) stawki procentowe opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - oznacza linię obowiązuującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu,
- 2) 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,

3) przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

4) 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,

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

6) 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,

7) 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,

8) 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, MU, KDW, Kx, Kxp, ZP, W, TI,
- 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 - jako tereny rolne.

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 1,6 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 i projektach zagospodarowania terenu;

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

d) odprowadzenie ścieków sanitarnych - poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej 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 łączowo-pomiarowych na granicy z działką budowlaną;

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 projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW z istniejącą drogą gminną przebiegającą od strony północnej;

b) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów następowała będzie z projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej 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:

a) realizacja zbiorczej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,

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
MU.01, MU.02	Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalna jednorodzinna Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe z wyłączeniem działalności produkcyjnej i handlu wielkopowierzchniowego. 1) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9,0 m; 3) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi gminnej – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, od strony drogi oznaczonej symbolem KDW.01 – 6,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy;

	<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>5) 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) wjazd na teren z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.01.</p>
<p>MN.01, MN.02,</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej..</p> <p>1) zabudowa realizowana jako wolnostojąca lub szeregowa - maksymalnie jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej;</p> <p>2) zasady i warunki podziału - linie podziału należy realizować prostopadłe do drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.01 – minimalna szerokość działki dla zabudowy wolnostojącej 24,0 m, minimalna szerokość działki dla zabudowy szeregowej 9,0 m;</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.01 – 6,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy;</p> <p>5) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony lasu – 10,0 m od linii rozgraniczającej.</p> <p>6) 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) kierunek kalenicy głównej równoległy do drogi oznaczonej symbolem KDW.01;</p> <p>8) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,30;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 55% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej.</p>
<p>MN.03</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej..</p> <p>1) zabudowa realizowana jako wolnostojąca - maksymalnie jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej;</p> <p>2) zasady i warunki podziału - linie podziału należy realizować prostopadłe do drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.01 – minimalna szerokość działki 24,0 m;</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.01 – 6,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy;</p> <p>5) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony lasu – 10,0 m od linii rozgraniczającej.</p> <p>6) 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) kierunek kalenicy głównej równoległy do drogi oznaczonej symbolem KDW.01;</p> <p>8) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,30;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 55% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej.</p>

ZP.01, ZP.02, ZP.03, ZP.04,	Tereny zieleni urządzonej 1) zabrania się wznoszenia budynków, stawiania przyczep i barakowozów; 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów małej architektury; 3) dopuszcza się podział na polepszenie warunków zagospodarowania działek sąsiednich.
W.01, W.02	Tereny wód płynących 1) istniejący rów melioracyjny do zachowania jako rów otwarty; 2) należy wykonać przepust na odcinku skrzyżowania z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW.01.
KD.01	Teren drogi publicznej Teren przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi publicznej.
KDW.01	Teren drogi wewnętrznej 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,0 m; 2) minimalna szerokość jezdni 5,5 m; 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej; 4) należy wykonać przepust w miejscu skrzyżowania z rowem melioracyjnym oznaczonym symbolem W.01 i W.02.
Kx.01	Teren ciągu pieszo - jezdnego 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m; 2) dopuszcza się wykonanie nawierzchni z materiałów rozbieralnych; 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
Kxp.01	Teren ciągu pieszego 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 4,0 m; 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
Ti.01	Tereny infrastruktury technicznej Teren lokalizacji istniejącej przepompowni ścieków kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się lokalizację innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział III Przepisy końcowe

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

przeznaczenie terenu	stawka procentowa
MN, MU	30%
ZP	nie ma zastosowania
KD, KDW, Kx, Kxp	nie ma zastosowania
W	nie ma zastosowania
Ti	nie ma zastosowania

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Dywity

Renata Kaszubska