

**UCHWAŁA NR XXXIV/285/09**

**Rady Gminy Dywity**

**z dnia 21 grudnia 2009r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej,  
jednorodzinnej w obrębie geodezyjnym Dywity w rozwidleniu drogi do Brąswałdu a ul. Słoneczną  
w Dywitach.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, 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. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, 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. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) Rada Gminy Dywity uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**

**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity oraz zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej w obrębie geodezyjnym Dywity w rozwidleniu drogi do Brąswałdu a ul. Słoneczną w Dywitach, zwanego dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z Uchwałą Nr XX/142/08 Rady Gminy Dywity z dnia 08.08.2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej w obrębie geodezyjnym Dywity w rozwidleniu drogi do Brąswałdu a ul. Słoneczną w Dywitach.

3. 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 o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) stwierdzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN**;
- 2) teren drogi publicznej, dojazdowej – **KD-D**;
- 3) teren drogi wewnętrznej z zielenią urządzoną– **KDW/ZP**;
- 4) zasady obsługi infrastrukturą techniczną;
- 5) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania działek oraz zabezpieczenia potrzeb parkingowych projektowanych inwestycji;
- 6) zasady ochrony środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu.

**§ 3. 1.** Ustala się następujące oznaczenia graficzne jako obowiązujące:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego;
- 4) granice terenu objętego planem.

2. Następujące oznaczenia mogą podlegać zmianom:

wskazany orientacyjny przebieg jezdni drogowej.

**§ 4.1.** W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) obowiązuje nakaz podłączenia wszystkich obiektów do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych oraz pozostałych wód opadowych – po odpowiednim podczyszczeniu należy odprowadzać powierzchniowo do gruntu w granicach własności nieruchomości lub do sieci kanalizacji deszczowej prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się inne rozwiązania w zakresie odprowadzenia wód opadowych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło z wykluczeniem paliw wysokoemisyjnych;
- 5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowniczej, warunki doprowadzenia sieci oraz przyłączy należy uzyskać u dysponenta sieci;
- 6) nowe sieci energetyczne i telekomunikacyjne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe na warunkach określonych przez dysponentów sieci;
- 7) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami oraz urządzeniami energetycznymi i telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego przy zachowaniu wymaganych stref ochronnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy uzyskanymi u dysponenta sieci;
- 8) odpady bytowe winny być gromadzone w ramach własności nieruchomości oraz okresowo wywożone przez specjalistyczne przedsiębiorstwo na zorganizowane miejsce utylizacji.

**2.** W zakresie rozwiązań komunikacyjnych ustala się:

- 1) układ nadrzędny stanowi droga powiatowa nr 1501N; budowa nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury, nawierzchni itp. na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi;
- 2) układ podstawowy stanowią drogi gminne; budowa nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury, nawierzchni itp. na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi;
- 3) drogi wewnętrzne winny zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych.

**§ 5.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w granicach opracowania planu nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ogrodzenia działek nie mogą przekraczać wysokości 180cm, zabrania się wykonywania ogrodzeń z elementów betonowych prefabrykowanych oraz pełnych lub ażurowych ścian murowanych na długości przekraczającej 5,0m;
- 3) ustalenia dotyczące dominant, reklam:
  - a) zakaz rozmieszczania reklam wielkoformatowych wolnostojących;
  - b) zakaz lokalizowania masztów przekaźnikowych sieci komórkowych i sieci radiowo-telewizyjnych;
  - c) dopuszcza się sytuowanie reklam, znaków informacyjnych na budynkach i małych obiektach kubaturowych, jeśli powierzchnia jednej reklamy lub jednego znaku nie przekracza 3,0m<sup>2</sup>;
  - d) ustalenie nie dotyczy gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

**§ 6.** W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizowania innych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko lub dla których obowiązek sporządzania raportu może być wymagany na podstawie przepisów szczególnych za wyjątkiem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz innych inwestycji celu publicznego nieujętych w § 4 pkt 1;
- 2) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się spełnienie warunków wynikających z przepisów prawa w zakresie emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 3) w zakresie wartości krajobrazowych nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie naturalnego ukształtowania terenu, zachowanie istniejącej zieleni oraz ujednoczenie formy architektonicznej nowej zabudowy.

**§ 7.1.** W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

na terenie opracowania planu nie istnieją prawne formy ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 8.** Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:

- 1) kąt nachylenia dachu - kąt pochylenia płaszczyzny połąci względem płaszczyzny poziomej; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść;
- 2) funkcja podstawowa – funkcja dominująca na danym terenie wydzielona liniami rozgraniczającymi tzn. zajmująca co najmniej 60% łącznej powierzchni zabudowy na działce;
- 3) funkcja uzupełniająca - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe. Łączna powierzchnia zabudowy związana z przeznaczeniem uzupełniającym nie może przekraczać 40% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy - jest to wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce do powierzchni działki budowlanej;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy– oznacza maksymalne usytuowanie budynku z możliwością wycofania budynku w głąb działki, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze; gzymsy, galerie, tarasy nie zadaszone, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy;
- 6) adaptacja– należy przez to rozumieć przystosowanie obiektu lub budynku do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu, pod warunkiem, że zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w niniejszej uchwale;
- 7) teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem.

## ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

**§ 9.** Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Oznaczenie terenu elementarnego	Ustalenia
<b>1MN, 2MN</b>	<p><b>Funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.</b>  <b>Funkcja uzupełniająca: zabudowa gospodarcza lub garażowo - gospodarcza.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Zezwala się na: adaptację, budowę, odbudowę, rozbudowę lub rozbiórkę budynków w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych z zastosowaniem przepisów niniejszej uchwały.</li> <li>2) Na działce dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowo – gospodarczego w postaci wolnostojącej.</li> <li>3) Rodzaj i nachylenie dachu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: dachy strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 35°-45°, pokryte materiałami naturalnymi w kolorze ceglastej czerwieni.</li> <li>4) Ilość kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maks 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe.</li> <li>5) Maksymalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: od średniego poziomu terenu mierzonego wokół budynku do najwyższego punktu kalenicy: maks. 9,0m;</li> <li>6) Maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maks. 16,0m;</li> <li>7) Rodzaj i nachylenie dachu dla zabudowy gospodarczej i garażowo - gospodarczej: dachy strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 30°-35°, pokryte materiałami naturalnymi w kolorze ceglastej czerwieni.</li> <li>8) Ilość kondygnacji dla zabudowy gospodarczej i garażowo - gospodarczej: maks 1 kondygnacja nadziemna.</li> <li>9) Maksymalna wysokość budynku gospodarczego i garażowo - gospodarczego od średniego poziomu terenu mierzonego wokół budynku do najwyższego punktu kalenicy: maks. 5,0m;</li> <li>10) Maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku dla zabudowy gospodarczej i garażowo – gospodarczej: maks. 7,0m;</li> <li>11) Dla każdej zabudowy w elewacjach stosować materiały naturalne, tradycyjne, cegła, kamień, tynki w kolorach od biegłego do jasnych pasteli, drewno;</li> </ol>

	<p>12) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce - 30% powierzchni działki.</p> <p>13) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki.</p> <p>14) Miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach własności działki tj. min. 2 mp/1 budynek mieszkalny.</p> <p>15) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj. ogrodzenia, ławki itp. oraz altany.</p> <p>16) Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.</p> <p>17) Działka o nr ew. 7/7 stanowi teren przeznaczony na poszerzenie działki przyległej o nr ew. 7/14 i nie może stanowić samodzielnej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny.</p> <p>18) Obsługa komunikacyjna poprzez istniejące zjazdy z drogi publicznej, dojazdowej o symbolu 3KD-D, drogi wewnętrznej z zielenią urządzoną o symbolu 4KDW/ZP oraz drogi powiatowej nr 1501N (istniejący wjazd na działkę o nr ew. 1/1).</p> <p>19) W granicach terenu elementarnego o symbolu 1MN istnieje słupowa stacja transformatorowa.</p> <p>20) Dopuszcza się przebudowę lub przeniesienie istniejącej infrastruktury technicznej w postaci transformatora energetycznego.</p>
<b>3KD-D</b>	<p><b>Przeznaczenie: teren drogi publicznej, dojazdowej</b></p> <p>Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m.</p> <p>Minimalna szerokość jezdni – 6,0 m.</p> <p>1) W granicach terenu elementarnego dopuszcza się lokalizację słupowej stacji transformatorowej, stacji transformatorowej w samodzielnym budynku lub w specjalnym kontenerze.</p> <p>2) Miejsca parkingowe – nie dopuszcza się.</p>
<b>4KDW/ZP</b>	<p><b>Przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej z zielenią urządzoną</b></p> <p>1) Nie dopuszcza się wykonywania zjazdu na drogę powiatową nr 1501N.</p> <p>2) Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych o charakterze ogólnodostępnym do 30% powierzchni terenu elementarnego.</p> <p>3) W zależności od potrzeb dokonać nasadzeń zieleni wysokiej.</p> <p>Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m.</p> <p>Minimalna szerokość jezdni – 5,0 m.</p>

§10. Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

§11. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla terenów prywatnych oznaczonych symbolem 1MN i 2MN w wysokości 30%.

§12. W granicach opracowania planu inwestycją celu publicznego, należąca do zadań własnych gminy jest teren oznaczony symbolem 3KD-D.

§ 13. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej w obrębie geodezyjnym Dywity w rozwidleniu drogi do Brąswaldu, a ul. Słoneczną w Dywitach, uchwalony Uchwałą Nr XVI/99/08 Rady Gminy Dywity z dnia 21 lutego 2008r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko- Mazurskiego nr 65 poz. 1273 z dnia 24 kwiecień 2008 roku) na obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 14. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko- Mazurskiego.

Przewodnicząca  
Rady Gminy Dywity  
Renata Kaszubska

