

RADA GMINY DYWITY

ul. Olsztyńska 32

11-001 Dywity

Uchwała Nr XXXIV/286/09

Rady Gminy Dywity

z dnia 21 grudnia 2009 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Różnowo w rozwidleniu dróg powiatowych Różnowo- Rozgity i Różnowo- Dywity w części dotyczącej terenu oznaczonego symbolem 1UT

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz.717, z 2004r. Nr 6 poz.41, Nr141 poz.1492, z 2005r. Nr 113 poz.954, Nr 130 poz.1087, z 2006r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635 z 2007r. nr 127, poz. 880, z 2008r. nr 123, poz.803, nr 199, poz. 1227 i nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz.1413) oraz art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz.1591, zmiany: Dz.U. z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62 poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153 poz.1271, Nr 214, poz.1806, z 2003r. Nr 80 poz.717, Nr 162 poz.1568, z 2004r. Nr 102 poz.1055, Nr 116 poz.1203, z 2005r. Nr 172.poz.1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006r. Nr17 poz. 128, NR 181 poz.1337, z 2007r. Nr 48 poz.327 nr 138, poz. 974, nr 173, poz. 1218 i z 2008r. nr 180, poz. 1111 i Nr 223.poz.1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420) Rada Gminy Dywity, po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dywity", uchwała co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§1.1 Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Różnowo w rozwidleniu dróg powiatowych Różnowo- Rozgity i Różnowo- Dywity w części dotyczącej terenu oznaczonego symbolem 1UT.

2. Plan obejmuje teren objęty Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Warmińsko – Mazurskiego PN.0911-173/09 z dnia 6 maja 2009 r. stwierdzającym nieważność uchwały Nr XXVII/229/09 Rady Gminy Dywity z dnia 31 marca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Różnowo w rozwidleniu dróg powiatowych Różnowo - Rozgity i Różnowo – Dywity w części dotyczącej terenu oznaczonego symbolem 1UT.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń, stanowiących treść niniejszej uchwały,
- 2) załącznika graficznego Nr 1 do niniejszej uchwały stanowiącego rysunek planu zatytułowany:
„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Różnowo w rozwidleniu dróg powiatowych Różnowo- Rozgity i Różnowo- Dywity dla terenu oznaczonego symbolem 1UT”.
Rysunek planu do publikacji został pomniejszony kserograficznie do formatu A4,
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
- 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 nr 3.

§ 2.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren usług turystycznych 1UT,

- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 3) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości,
- 5) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 6) inwestycje celu publicznego z zakresy infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Przeznaczenie podstawowe odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

§3. Na terenie objętym planem nie występują potrzeby szczególnych regulacji dotyczących obszarów rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej.

§ 4.1. Następujące treści oznaczeń graficznych na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) granica opracowania planu,
- 2) linie ciągle rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy, w miejscach gdzie nie wrysowano nieprzekraczalnej linii zabudowy należy stosować obowiązujące przepisy,
- 4) oznaczenie przeznaczenia terenu elementarnego.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) Terenie elementarnym - należy przez to rozumieć teren o określonej funkcji lub teren komunikacji, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i określony jednym symbolem, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe. Przeznaczenie dopuszczalne może występować łącznie lub zamiennie z przeznaczeniem podstawowym, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych, zawartymi w rozdz. III niniejszej uchwały.
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - oznacza to zakaz jej przekraczania przez najdalej wysunięte elementy budynku takie jak: przedsionki, podesty, pochylnie, schody itp.,
- 5) usługach zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć usługi wymienione w przepisach odrębnych w sprawie określenia rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych warunków związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- 6) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zdefiniowaną w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale III niniejszej uchwały nie stanowią inaczej,

- 7) usługach turystycznych – należy przez to rozumieć usługi w rozumieniu przepisów ustawy o usługach turystycznych.

Rozdział II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

1. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się niżej wymienione przepisy, jako obowiązujące:

- 1) wszystkie nowo wznoszone budynki powinny posiadać dachy dwu lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci dachowych od 35° - 45°, kryte dachówką w kolorze czerwieni,
- 2) poziom posadowienie parterów obiektów nie może przekraczać 50 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji. W przypadku różnicy wysokości w obrębie rzutu budynku większej niż 1,0 m, należy tak kształtować budynek, aby kondygnacja piwniczna nie była wyniesiona w żadnym punkcie na obwodzie budynku powyżej 1,5m,
- 3) wysokość zabudowy na terenie 1UT nie może przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym przy zachowaniu następujących warunków: maksymalna wysokość kondygnacji parteru budynku 4,5m, maksymalna wysokość ścianki kolankowej 0,8 m,,
- 7) ogrodzenia od strony ulic i ciągów pieszych nie mogą przekraczać wysokości 1,60 m od poziomu terenu chyba, że ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale III niniejszej uchwały stanowią inaczej. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych takich jak: drewno, kamień, cegła lub metalowe kute, z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów. Stosowanie siatki możliwe jedynie przy jednoczesnym wprowadzeniu żywopłotów wzdłuż tych ogrodzeń. Zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i betonowych oraz prefabrykowanych żelbetowych,
- 8) nie dopuszcza się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu właściwych przepisów ustawy Prawo budowlane, za wyjątkiem zaplecza budowy w okresie realizacji inwestycji zgodnej z planem.

2. W zakresie funkcji terenu ustala się:

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenu winno być zgodne z oznaczeniami na rysunku planu oraz ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale III niniejszej uchwały,
- 2) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem, teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 7. Zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Teren 1UT znajduje się poza Obszarem Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny.

2. Dla terenu 1UT obowiązują następujące zakazy i nakazy:

- 1) zakazuje się stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy paliw wysokoemisyjnych,
- 2) nakazuje się na terenie własnej działki magazynowanie odpadów komunalnych poddawanych okresowemu wywozowi w ramach systemu gminnego,
- 3) na terenie opracowania zakazuje się eksploatacji kopalni i torfu,

4) zakazuje się lokalizacji usług będących przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu, za wyjątkiem sieci i obiektów infrastruktury technicznej z wyłączeniem sieci telefonii komórkowej i elektrowni wiatrowych.

5) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć dla terenów 1UT - jak dla terenów rekreacyjnych.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Teren objęty planem znajduje się w Strefie B pośredniej ochrony konserwatorskiej – (teren byłej zabudowy folwarcznej) dla którego obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale III niniejszej uchwały.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

W granicach niniejszego planu nie występują tereny stanowiące przestrzeń publiczną.

§10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

W granicach opracowania nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń.

§11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

- 1) odprowadzenie ścieków z projektowanej zabudowy do istniejącej kanalizacji sanitarnej,
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
- 3) odprowadzenie wód deszczowych z projektowanej zabudowy – w granicach własnej działki;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych na terenie źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci,
- 5) prace budowlano- montażowe w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych muszą być wykonywane zgodnie z przepisami szczegółowymi w sprawie bezpieczeństwa pracy przy wykonywaniu robót budowlano montażowych,
- 6) występują techniczne możliwości zasilania z sieci gazowych odbiorników gazowych, zgodnie z warunkami określonymi przez dysponenta sieci,
- 7) należy zachować normatywne odległości od linii elektroenergetycznych SN-15kV zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami,
- 8) w przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponenta sieci,
- 9) należy uzyskać warunki techniczne od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

2. W rozwiązaniach komunikacyjnych ustala się jako obowiązujące:

- 1) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach działki przeznaczonej pod inwestycję,

Należy zapewnić dla zabudowy usługowej – min. 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników,

§12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

nie występuje.

§13. 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 wysokościach 30%.

§14. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Na terenie objętym planem nie występują zadania własne gminy w zakresie infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ III

Przepisy szczegółowe

§15.Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu odpowiednimi symbolami.

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
1UT	<p>Usługi turystyczne.</p> <p>Teren elementarny znajduje się w przeważającej części w Strefie B - pośredniej ochrony konserwatorskiej. Wszelkie prace budowlane winny być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.</p> <p>Przeznaczenie podstawowe - usługi turystyczne z zakazem lokalizacji pól biwakowych i campingów.</p> <p>Przeznaczenie dopuszczalne - kompleks mieszkalno – rehabilitacyjny.</p> <p>Dla terenu elementarnego ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) istniejąca na terenie zabudowa gospodarcza w złym stanie technicznym – do likwidacji, b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni terenu elementarnego, c) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30% powierzchni terenu elementarnego, d) teren uzbrojony w podziemną infrastrukturę techniczną (woda, kanalizacja, elektroenergetyka). <p>Pozostałe ustalenia znajdują się w rozdziale II niniejszej uchwały.</p>

ROZDZIAŁ IV

Ustalenia końcowe

§17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity .

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

Przewodnicząca
Rady Gminy Dywity

Renata Kaszubska