



**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU
ZABUDOWY LETNISKOWEJ I MIESZKANIOWEJ
DZ. NR 241 I 257 W OBRĘBIE GEODEZYJNYM
RAŃSK GMINA DŹWIERZUTY**

Zawartość operatu:

1. Ustalenia planu stanowiące treść Uchwały Nr V/36/03 Rady Gminy w Dźwierzutach z dnia 27 marca 2003 r.
2. Rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik do w/w Uchwały.

Główny projektant:
mgr inż. arch. Aleksander Weiss
upr. urbanistyczne nr 2075/90

Awe

**WÓJT GMINY
DŹWIERZUTY**
woj. warmińsko-mazurskie

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY LETNISKOWEJ I MIESZKANIOWEJ DZ. NR 241 I 257 W OBRĘBIE GEODEZYJNYM RAŃSK GMINA DŹWIERZUTY ZOSTAŁ ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ NR V/36/03 RADY GMINY W DŹWIERZUTACH Z DNIA 27 MARCA 2003 R., OGŁOSZONĄ W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO - MAZURSKIEGO NR 60 Z DNIA 10 MAJA 2003 R., POZ. 856



WÓJT
mgr inż. Czesław Wierzuk

**RADA GMINY
w DŹWIERZUTACH**

**UCHWAŁA Nr V/36/03
Rady Gminy w Dźwierzutach
z dnia 27 marca 2003 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
zabudowy letniskowej i mieszkaniowej, dz. nr 241 i 257 w obrębie geodezyjnym
Rańsk, gmina Dźwierzuty**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz.139, Nr 41, poz.412 i Nr 111, poz.1279, z 2000 r. Nr 12, poz.136, Nr 109, poz.1157 i Nr 120, poz.1268, z 2001 r. Nr 5, poz.42, Nr 14, poz.124, Nr 100, poz.1085, Nr 115, poz.1229 i Nr 154, poz.1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz.253, Nr 113, poz.984, Nr 130, poz.1112) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku 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) Rada Gminy w Dźwierzutach uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy letniskowej i mieszkaniowej, obejmujący działki nr 241 i 257 w obrębie geodezyjnym Rańsk gmina Dźwierzuty, zwany dalej planem.
2. Przedmiot, zakres i granice planu są określone na podstawie uchwały Nr XXI/176/01 Rady Gminy w Dźwierzutach z dnia 24 października 2001 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Rańsk.

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 2.

1. Plan składa się z ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały oraz rysunku planu w skali 1 : 1000 stanowiącego załącznik do uchwały zatytułowanego :
*„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy letniskowej i mieszkaniowej
dz. nr 241 i 257 w obrębie geodezyjnym Rańsk gmina Dźwierzuty
Rysunek planu w skali 1:1000. ”*
2. Plan stanowi podstawę do podejmowania decyzji administracyjnych w zakresie gospodarki terenami i kształtowania zabudowy.

§ 3.

1. Ustala się następujący zakres obowiązywania określeń na całym obszarze objętym planem:
Ileć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) *przeznaczeniu podstawowym* – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie,
 - 2) *przeznaczeniu dopuszczalnym* – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
 - 3) *linii zabudowy nieprzekraczalnej* – należy przez to rozumieć linię poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych;

§ 4.

Przedmiotem ustaleń planu są :

1. Zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem :
 - 1) zasady kształtowania przestrzeni,
 - 2) zasady obsługi oraz projektowane urządzenia infrastruktury technicznej,
2. Poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi,
 - 1) tereny projektowanej zabudowy lotniskowej oznaczone na rysunku planu symbolem ML,
 - 2) tereny ciągów komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem K,
 - 3) tereny projektowanych przepompowni ścieków oznaczone na rysunku planu symbolem Nop,
 - 4) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem ZI,
 - 5) teren istniejącej zieleni naturalnej chronionej oznaczony na rysunku planu symbolem ZL,
 - 6) tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem RP.

§ 5.

Rysunek planu obowiązuje w zakresie :

- 1) granicy opracowania planu,
- 2) przeznaczenia terenów,
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnych rodzajach przeznaczenia,
- 4) linii podziału wewnętrznego terenów,
- 5) funkcji i parametrów ulic,
- 6) linii zabudowy ściśle określonych,
- 7) linii zabudowy nieprzekraczalnych.

Rozdział II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 6.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem:

1. Zasady kształtowania przestrzeni:

- 1) obowiązuje zakaz wznoszenia budynków poza terenami wyznaczonymi na rysunku planu,
- 2) w granicach jednej działki, na terenie wyznaczonym na rysunku planu pod zabudowę może być usytuowany wyłącznie jeden budynek lub zespół zabudowy, stanowiący jeden budynek w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych. Szczegółowe warunki zabudowy zawarto w Rozdziale III § 7,
- 3) przebieg linii podziału wewnętrznego terenów o tym samym rodzaju przeznaczenia tj. granic działek budowlanych wyznaczonych w planie, może ulec korektom, dopuszcza się inny podział, pod warunkiem, że powierzchnia działki będzie nie mniejsza niż 1000 m², front działki nie mniejszy niż 23,0 m oraz zachowane parametry układu komunikacyjnego,
- 4) zaleca się zmniejszenie ilości działek poprzez łączenie działek wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) wszelkie działania inwestycyjne muszą zapobiegać erozji gleby,
- 6) obowiązuje zakaz wydobywania i eksploatacji jakichkolwiek surowców naturalnych, takich jak kreda jeziorna, glina, piasek, żwir, torf i inne,
- 7) obowiązuje zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów przemysłowych,
- 8) obowiązuje zakaz melioracji zmieniającej radykalnie stosunki wodne,
- 9) od strony ulic obowiązuje nakaz wykonywania ogrodzeń jako drewniane lub murowane z przewagą drewna w charakterze płotów zagród wiejskich. Stosowanie siatki możliwe jest jedynie przy jednoczesnym wprowadzeniu żywopłotów wzdłuż tych ogrodzeń. Obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń pełnych,
- 10) w granicach strefy ochronnej, w pasie terenu o szerokości 10,0 m w osi słupów linii elektroenergetycznej SN mają zastosowanie właściwe przepisy techniczne i budowlane w zakresie urządzenia i zagospodarowania terenu.
Na ich podstawie w w/w granicach strefy zabrania się lokalizacji budynków i urządzenia trwałych zadrzewień,
- 11) w granicach strefy ochronnej o szerokości 5 m po obu stronach gazociągu wysokiego ciśnienia mają zastosowanie właściwe przepisy techniczne i budowlane w zakresie urządzenia i zagospodarowania terenu.

Na ich podstawie w w/w granicach strefy zabrania się lokalizacji dróg, chodników, ogrodzeń, nasadzeń drzew i krzewów. Teren ten może być uprawiany rolniczo lub obsiany trawą.

Dla budynków mieszkalnych odległość od w/w gazociągu wynosi 20 m (do rzutu budynku), dla budynków użyteczności publicznej 35 m (do granicy terenu).

2. Zasady obsługi oraz projektowane urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - docelowo, poprzez projektowaną sieć wodociagową rozdzielczą wyposażoną w hydranty przeciwpożarowe, zasilaną z wodociągu grupowego Rańsk – Orzyny, tymczasowo - z ujęć własnych,
- 2) odprowadzenie ścieków docelowo, poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i tłocznej, projektowane przepompownie ścieków oznaczone na rysunku planu symbolem NOp, projektowanym kolektorem tłocznym do istniejącej oczyszczalni ścieków w Dźwierzutach (wariant I wg „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty”) lub projektowanej oczyszczalni w okolicy wsi Kałęczyn (wariant II wg w/w Studium).

Jako rozwiązanie przejściowe, w związku z przepisami art. 42 ust.4 ustawy Prawo wodne do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem wywozu ścieków do punktu zlewnego w istniejącej oczyszczalni ścieków w Dźwierzutach.

W trakcie projektowania i budowy zbiorników należy zastosować technologie o najwyższym stopniu zabezpieczeń i odpowiednim poziomie technicznym, wykluczającym możliwość powstania skażenia środowiska, zarówno w trakcie eksploatacji zbiorników, jak i podczas przepompowywania ścieków celem wywozu. Obowiązuje bezwzględny nakaz podłączenia obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi do kanalizacji sanitarnej z chwilą jej wybudowania,

- 3) odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowo i do dołów chłonnych na poszczególnych działkach,
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, zgodnie z warunkami z Zakładu Energetycznego,
- 5) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła stosownie do wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń właściwych organów. Obowiązuje stosowanie innego źródła ogrzewania niż węglowe i węgl pochodne,
- 6) gromadzenie odpadów stałych w małym kontenerze i wywożenie na legalne wysypisko śmieci.

Rozdział III

Przepisy szczegółowe, dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 7.

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ML ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę lotniskową.
2. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, a w stosunku do zabudowy na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:
 - 1) nową zabudowę należy kształtować jako wolnostojącą w formie wiejskiej zabudowy zagrodowej, która skalą i formą winna harmonizować z otoczeniem i krajobrazem oraz nawiązywać do istotnych cech architektury regionalnej, wykonaną z tradycyjnych materiałów lokalnych, z przewagą drewna,
 - 2) wysokość zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji, w tym kondygnacja (druga) w postaci użytkowego poddasza pod dachem wysokim,
 - 3) dach zabudowy kryty dachówką, materiałami ją imitującymi lub trzcina, o kącie nachylenia połaci dachowej w przedziale $30^{\circ} - 45^{\circ}$.
3. W obrębie każdego z budynków, o których mowa w ust. 2 dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i innych obiektów niezbędnych dla użytkowania podstawowego, jak zadaszenia i podcienie.
4. Warunkiem lokalizacji obiektów, o których mowa w ust. 3, jest :
 - a) dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego,
 - b) zamknięcie się zabudowy w jeden zespół grupujący wszystkie obiekty,
 - c) zakaz wznoszenia obiektów jako wolnostojące.
5. Ponadto na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się zamiennie zabudowę mieszkaniowo-usługową (usługi wyłącznie nieuciążliwe). Obowiązują ustalenia wymienione w ust. 2, 3, i 4.

§ 8.

1. Ustala się tereny ciągów komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem K.
2. Na terenach , o których mowa w ust. 1 w obrębie linii rozgraniczających obowiązuje :
 - 1) klasyfikacja funkcjonalno-techniczna, przebieg i szerokość pasów drogowych,
 - 2) zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem sieci i urządzeń uzbrojenia terenu w zakresie: wody, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyki, telekomunikacji itp. pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących ulic,
 - 3) zakaz stosowania żuźla dla nawierzchni pieszych i jezdnych w rozwiązaniach tymczasowych i docelowych.

§ 9.

Ustala się tereny projektowanych przepompowni ścieków oznaczone na rysunku planu symbolem NOp.

§ 10.

Ustala się tereny zieleni izolacyjnej o różnych formach, oznaczone na rysunku planu symbolem ZI.

§ 11.

1. Ustala się teren istniejącej zieleni naturalnej chronionej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL, stanowiący fragment zwartego obszaru lasu sosnowego w granicach działek letniskowych.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej i nakaz pozostawienia w użytkowaniu leśnym.

§ 12.

Na terenach rolnych, wyłączonych spod zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolem RP dopuszcza się lokalizowanie sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń, zgodnie z odpowiednimi przepisami technicznymi i budowlanymi, z uwzględnieniem przebiegających istniejących sieci: gazociągu wysokiego ciśnienia i linii elektroenergetycznej SN.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 13.

Inwestycje komunikacji kołowej i pieszej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie stanowią zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14.

W oparciu o art. 8 ust. 2 ustawy, na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia i rysunek miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty zatwierdzonego uchwałą Nr XI/71/92 Rady Gminy w Dźwierzutach z dnia 19 marca 1992 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego Nr 7, poz. 72 z 1992 r. wraz z późniejszymi zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Nr XXI/155/94 Rady Gminy w Dźwierzutach z dnia 15 kwietnia 1994 r.

§ 15.

Zgodnie z art. 10 ust 2 ustawy, do planu dołącza się *prognozę oddziaływania na środowisko*, która stanowi nie publikowany załącznik do niniejszej uchwały.

§ 16.

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy, dla terenów objętych planem ustala się poniższe wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat od terenów ujętych w planie:

L.p.	Teren oznaczony na rysunku planu symbolem	Wysokość procentowa stawki
1.	ML	25
2.	K	0
3.	NOp	0
4.	ZI	0
5.	ZL	0
6.	RP	0

§ 17.

1. Oryginał planu przechowywany jest w Urzędzie Gminy w Dźwierzutach, a jego kopię Wójt przekazuje Wojewodzie i Marszałkowi Województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz Staroście Powiatu Szczycieńskiego.
2. Każdy ma prawo wglądu do planu oraz otrzymania stosownych wypisów i wyrysów. Za wydane wypisy i wyrisy pobiera się opłatę administracyjną.

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 19.

Uchwała wraz z załącznikiem podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

§ 20.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Leszek Dec