

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
w obrębie wsi Dąbrowa,
działka nr 93/3, gmina Dźwierzuty

WÓJT GMINY
DŹWIERZUTY
woj. warmińsko-mazurskie

uchwalony:

UCHWAŁĄ NR XI/93/11

Rady Gminy Dźwierzuty

z dnia 21 listopada 2011 r.

opublikowany w:

DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA

WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

poz. 154

z dnia 16 stycznia 2012 r.

opracowanie:

mgr inż. arch. Katarzyna Wyrzykowska

wpis na listę POIU nr 257/2009, uchwała nr XXVIII/183/2009

mgr inż. arch. Katarzyna Wyrzykowska

wpis na listę POIU nr G-257/2009



WÓJT
mgr inż. Czesław Wierzuk

UCHWAŁA NR XI/93/11
Rady Gminy w Dźwierzutach
z dnia 21 listopada 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Dąbrowa,
działka nr 93/3, gmina Dźwierzuty.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i 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. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043 i Nr 130, poz. 871 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153 poz. 901),

Rada Gminy w Dźwierzutach uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty i zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Dąbrowa, działka nr 93/3, gmina Dźwierzuty, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren działki o nr ewidencyjnym 93/3 o powierzchni 2,5 ha położony we wsi Dąbrowa, gmina Dźwierzuty przy istniejącej drodze gminnej w granicach zgodnych z Uchwałą Intencyjną Rady Gminy Dźwierzuty Nr VIII/57/07 z dnia 27 września 2007 r. oraz oznaczeniami na rysunku planu.

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

- 1) tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały; rysunek do publikacji został zmniejszony;
- 3) załącznika nr 2 do uchwały, stanowiącego rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznika nr 3 do uchwały, stanowiącego rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 2. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w następujących wysokościach:

oznaczenie przeznaczenia terenu	stawka procentowa
1UT, 2UT, 3UT	25 %
1KD, 4R, 5ZP, 6ZP, 7R	1 %
2KDW	10 %

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny usług turystycznych;
- 2) tereny zieleni urządzonej;
- 3) tereny rolne;
- 4) teren oraz zasady obsługi komunikacją kołową;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;

- 6) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

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

4. Na terenie objętym planem nie występują potrzeby szczególnych regulacji dotyczących:

- a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- b) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

§ 4. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako ściśle obowiązujący i określony:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego;
- 4) granicę terenu objętego planem.

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

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Dźwierzuty, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem literowo - cyfrowym;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 5) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przyjąć definicję zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy /granicy zabudowy/ – jest to linia ograniczenia zabudowy, wyznaczająca minimalną odległość, w jakiej można sytuować budynek od granicy działki lub linii rozgraniczającej drogę; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii; w miejscach, gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy, odległości od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 7) punkcie widokowym - należy przez to rozumieć element zagospodarowania przestrzennego w formie miejsca, z którego rozciąga się atrakcyjny widok na okolicę;
- 8) wysokości budynku – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość podaną w metrach, wyznaczoną od poziomu parteru do poziomu kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie licząc kominów i anten;
 - b) podaną liczbę kondygnacji oznaczającą kondygnacje w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 9) małej architekturze - należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach Prawa budowlanego.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia planu

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) punkt widokowy, oznaczony na rysunku planu, stanowi miejsce szczególne, które należy uwzględnić w zagospodarowaniu terenu; miejsce to należy zagospodarować zielenią i małą architekturą w taki sposób, aby wydobyć walory widokowe i nie przesłaniać widoku na panoramę okolicy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

w sąsiedztwie wsi Dąbrowa znajdują się stanowiska archeologiczne; dla terenów objętych planem przed realizacją inwestycji należy przeprowadzić archeologiczne rozpoznanie powierzchniowe w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski (ewidencja zabytków archeologicznych), którego wyniki należy przedstawić Wojewódzkiemu Urzędowi Ochrony Zabytków celem wydania odpowiednich warunków konserwatorskich dla dalszego jego zagospodarowania. Na przeprowadzenie rozpoznania Archeologicznego Zdjęcia Polski należy uzyskać pozwolenie Warmińsko-Mazurskiego Konserwatora Zabytków.

§ 8. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) cały teren objęty planem znajduje się w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego, wyznaczonego Rozporządzeniem Nr 153 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego;
- 2) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 3) dopuszczalny poziom hałasu należy przyjąć jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych, stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
- 5) zakaz stosowania innych rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej niż ustalone niniejszym planem.

§ 9. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych:

symbol terenu elementarnego	podstawowe przeznaczenie terenów elementarnych	dopuszczalne przeznaczenie terenów elementarnych
1UT, 2UT, 3UT	tereny usług turystycznych	1. usługi gastronomiczno-handlowe; 2. urządzenia sportowe - np. boiska sportowe, pola do gier; 3. mieszkanie właściciela lub zarządcy; 4. elementy małej architektury; 5. budowle, obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
4R, 7R	tereny rolne	budowle, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
5ZP, 6ZP	tereny zieleni urządzonej	1. elementy małej architektury; 2. budowle, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
1KD	teren na poszerzenie drogi gminnej	budowle, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
2KDW	teren drogi wewnętrznej	budowle, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej

§ 10. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów elementarnych:

symbol terenu elementarnego	ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania i zagospodarowania terenów elementarnych
1UT, 2UT	1. Teren usług turystycznych - miejsce organizacji imprez okolicznościowych oraz związanych z obsługą turystów. 2. W ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego możliwe jest lokalizowanie: a) tymczasowych budynków niezwiązanych trwale z gruntem; b) jednego budynku na każdym z terenów: 1UT i 2UT o następujących parametrach: • poziom posadowienia parteru nie więcej niż 60 cm względem najniższej posadowionego punktu na elewacji w odniesieniu do poziomu terenu; • wysokość zabudowy max. 9,0 m w rozumieniu § 5 pkt 8, max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym; • dach stromy, dwu- lub wielopołaciowy o nachyleniu połaci 30° - 45° ; pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem podobnym do dachówki w kolorze czerwonym lub brązowym; wysokość ścianki kolankowej max. 1,00 m; 3. Udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: max. 15%. 4. Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: min. 40%. 5. Ogrodzenia nie wyższe niż 1,80 m, ażurowe wykonane z materiałów tradycyjnych takich jak: kamień, drewno, cegła, itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń wykonanych z elementów prefabrykowanych żelbetowych oraz pełnych bez względu na rodzaj stosowanego materiału.
3UT	1. W ramach przeznaczenia podstawowego możliwa jest lokalizacja jednego hotelu lub pensjonatu w rozumieniu ustawy o usługach turystycznych. 2. Poziom posadowienia parteru nie więcej niż 60 cm względem najniższej posadowionego punktu na elewacji w odniesieniu do poziomu terenu. 3. Wysokość zabudowy max. 9,0 m w rozumieniu § 5 pkt 8, max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym. 4. Dach stromy, dwu- lub wielopołaciowy o nachyleniu połaci 30° - 45° ; pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem podobnym do dachówki w kolorze czerwonym lub brązowym; wysokość ścianki kolankowej max. 1,00 m. 5. Udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki - max. 30%. 6. Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - min. 30%. 7. Ogrodzenia nie wyższe niż 1,80 m, ażurowe; postuluje się wykonać ogrodzenia z materiałów tradycyjnych takich jak: kamień, drewno, cegła, itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń wykonanych z elementów prefabrykowanych żelbetowych oraz ogrodzeń pełnych bez względu na rodzaj stosowanego materiału.
4R, 7R	Obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
5ZP	Obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
6ZP	Teren zieleni urządzonej, w obrębie którego znajduje się punkt widokowy; teren urządzić z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 pkt 1.
1KD	1. Teren na poszerzenie drogi publicznej gminnej do szerokości 10,00 m w liniach rozgraniczających. 2. Obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

2KDW	1. Teren drogi wewnętrznej o szerokości min. 8,00 m w liniach rozgraniczających. 2. Obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
------	---

§ 11. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz mogące podlegać procesom osuwiskowym.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Nowe, samodzielne działki budowlane mogą stanowić tylko te części terenu, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikających z niniejszego planu i przepisów odrębnych;

2. Ustala się następujące parametry działek budowlanych:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1200 m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) zewnętrzna obsługa komunikacyjna terenu objętego planem z istniejącej drogi gminnej przylegającej do terenu objętego planem;
- 2) wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem z projektowanej drogi wewnętrznej o szerokości min. 8,00 m w liniach rozgraniczających, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW;
- 3) teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KD, przeznaczony na poszerzenie drogi gminnej do szerokości min. 10,00 m w liniach rozgraniczających;
- 4) stosowanie przepuszczalnej nawierzchni drogi wewnętrznej;
- 5) dla zabudowy lokalizowanej na terenach elementarnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UT, 2UT i 3UT, należy zapewnić miejsca parkingowe na tych terenach w ilości minimum 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej lub 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników, w zależności od specyfiki usług turystycznych.

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się generalną zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację (1KD, 2KDW);
- 2) dopuszcza się sytuowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w § 14 pkt 1;
- 3) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu gminnego;
- 4) teren objęty planem znajduje się w obrębie Aglomeracji t.j. obszaru wyznaczonego na podstawie Rozporządzenia Nr 7 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 15 stycznia 2008 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Dźwierzuty; odprowadzanie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej; - tj. na podstawie przepisów odrębnych oraz zgodnie z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych – do końca roku 2015;
- 5) zakaz lokalizacji zbiorników bezodpływowych lub oczyszczalni przydomowych;
- 6) wody opadowe należy zagospodarować na terenie działki własnej;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci;

- 8) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych ze wskazaniem na paliwa niskoemisyjne lub inne, prawnie dopuszczalne np. źródła energii odnawialnej;
- 9) budowę i obiekty liniowe oraz wszelkie urządzenia z zakresu systemów infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej sytuować w taki sposób, aby nie zakłócać ład przestrzennego oraz nie wprowadzać dysharmonii w krajobrazie;
- 10) budowa i rozbudowa systemów infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na warunkach i w uzgodnieniu z dysponentem sieci;
- 11) uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

§ 15. 1. W granicach opracowania planu, inwestycją celu publicznego, w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest przebudowa drogi gminnej;

2. Udział gminy Dźwierzuty w realizacji w/w inwestycji będzie określony właściwymi uchwałami Rady Gminy w trybie przepisów o finansach publicznych.

§ 16. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem użytkować teren jak dotychczas, tzn. rolniczo.

ROZDZIAŁ III Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dźwierzuty.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Dźwierzuty
Krzysztof Sawicki



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XI/93/11
Rady Gminy Dźwierzuty
z dnia 21 listopada 2011 r.

Na podstawie z art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Dźwierzuty podejmuje następujące rozstrzygnięcia:

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Dąbrowa, działka nr 93/3, gmina Dźwierzuty

stwierdza się, że do wyłożonego projektu planu do publicznego wglądu w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

PRZEWODNICZĄCY
R a d y G m i n y
Krzysztof Sawicki

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XI/93/11
Rady Gminy Dźwierzuty
z dnia 21 listopada 2011 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy związanych z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Dąbrowa, działka nr 93/3, gmina Dźwierzuty

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) stwierdza się, że w granicach opracowania planu przewiduje się realizację zadań własnych gminy, polegających na przebudowie drogi gminnej.

Udział gminy Dźwierzuty w realizacji w/w inwestycji będzie określony właściwymi uchwałami Rady Gminy w trybie przepisów o finansach publicznych.

PRZEWODNICZĄCY
R a d y G m i n y
Krzysztof Sawicki