

Uchwała Nr.....
Rady Gminy Dźwierzuty
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 167/16, 167/18 i 167/14 oraz fragmentu działek nr ewid. 167/28, 167/20 i 167/21, położonych w obrębie Linowo, w gminie Dźwierzuty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z Uchwałą Nr LII/423/23 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 167/16, 167/18 i 167/14 oraz fragmentu działek nr ewid. 167/28, 167/20 i 167/21, położonych w obrębie Linowo, w gminie Dźwierzuty, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dźwierzuty, uchwalonego Uchwałą Nr XXIX/247/21 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 29 kwietnia 2021 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne
§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Linowo, gmina Dźwierzuty, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.
3. W skład niniejszej uchwały wchodzi następujące elementy składowe:
 - 1) część tekstowa niniejszej uchwały;
 - 2) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
 - 5) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybutów zawierających informacje o planie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisanych w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
4. Na rysunku planu określa się oznaczenia graficzne obowiązujące:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) przeznaczenie terenów oznaczone cyframi i literami;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) wymiarowanie.
5. Na rysunku planu zaimplementowano następujące ustalenia informacyjne:
 - 1) obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego;
 - 2) obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód

§2

Wyjaśnienie pojęć użytych w treści niniejszej uchwały, przyjętych na potrzeby planu:

- 1) **uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Dźwierzuty;
- 2) **rysunek planu** – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, której nie może przekraczać żaden element budynku;
- 4) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, rozporządzeń i akty prawa miejscowego;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **elewacja frontowa** – lico budynku, fasada, ściana budynku od strony głównego wejścia, wjazdu na działkę.
- 7) **dach dwuspadowy** – należy przez to rozumieć dach, w którym dwie połacie są pochylone symetrycznie w dwóch przeciwnych kierunkach, o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 35⁰-45⁰;
- 8) **dach wielospadowy** – należy przez to rozumieć dach o dowolnej formie i różnych nachyleniach połaci, często przenikających się z innymi formami i elementami budynku o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 35⁰-45⁰;

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne planu

§3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych literami i cyframi zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **1ML, 2ML** - tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) **1KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe planu

§4

Ustalenia dla terenów oznaczonych cyframi i literami **1ML i 2ML**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – ustala się zabudowę wolnostojącą;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) tereny ML położone są w granicach obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego, gdzie obowiązują zakazy i nakazy określone w stosownych przepisach prawa,
 - b) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami prawa jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - d) tereny ML położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 213 „Olsztyn”;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w terenach ML nie występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków, obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, nieruchome zabytki archeologiczne i strefy ochrony konserwatorskiej;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określenia;

- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – nie występuje potrzeba określenia ze względu na brak występowania przestrzeni publicznych;
- 7) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu, oprócz realizacji budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 65%,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków – 8,5 m,
 - dla obiektów budowlanych niebędących budynkami – 10,0 m,
 - h) geometria dachu – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° ,
 - i) gabaryty obiektów:
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej – 10,0 m,
 - ilość kondygnacji nadziemnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - j) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - 1 miejsce do parkowania na 1 budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej,
 - nie występuje potrzeba określenia miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - sposób realizacji – parkingi naziemne bez zabudowy kubaturowej, parkingi naziemne w zabudowie kubaturowej w budynku letniskowym lub rekreacji indywidualnej;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:
 - a) w niniejszych terenach nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych,
 - b) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 80° - 100° ,
 - c) minimalna powierzchnia działki – 1200 m^2 ;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- a) obsługa komunikacyjna:
 - terenu 1ML z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR,
 - terenu 2ML z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR,
- b) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej lub ujęcie własne,
- c) odprowadzanie ścieków komunalnych – do sieci kanalizacji sanitarnej, do przydomowej oczyszczalni ścieków lub bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe;
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznych,
- e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo w terenie lub zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki stosownie do przepisów odrębnych, dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej,
- f) w zakresie zaopatrzenia w gaz – źródło indywidualne,
- g) zaopatrzenie w energię ciepłą – z urządzeń indywidualnych z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych,
- h) gospodarka odpadami – zgodnie z lokalnymi przepisami prawa dotyczącymi utrzymania porządku i czystości,
- i) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
- k) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej podziemnej, naziemnej i nadziemnej,
- l) sposób lokalizacji infrastruktury technicznej – ustala się budowę i prowadzenie głównych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi danego terenu, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą z pasem drogowym drogi publicznej lub wewnętrznej a nieprzekraczalną linią zabudowy, w pasie drogowym przyległej drogi publicznej lub wewnętrznej, niniejsza zasada nie dotyczy lokalizacji przyłączy do sieci infrastruktury technicznej, przydomowych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – 10%;
- 14) minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej – 1 200 m²;
- 15) materiał pokrycia dachu – dachówka lub blachodachówka;
- 16) kolorystyka pokrycia dachowego – kolor czerwony, brązowy i ich odcienie;
- 17) kolorystyka obiektów budowlanych – kolory stonowane, pastelowe.

§5

Ustalenia dla terenów oznaczonych cyframi i literami **1KR**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określenia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) teren KR położony jest w granicach obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego, gdzie obowiązują zakazy i nakazy określone w stosownych przepisach prawa,
 - b) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej,
 - c) teren KR położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 213 „Olsztyn”;

- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określenia;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określenia;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;
- 7) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami, na poziomie 10,0 m;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:
 - a) w niniejszych terenach nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych,
 - b) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określenia;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – nie występuje potrzeba określenia;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) sposób lokalizacji infrastruktury technicznej – w pasie drogowym terenu komunikacji drogowej wewnętrznej I KR,
 - c) ustala się zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych stosownie do przepisów odrębnych,
 - d) sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – 10%.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§6

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dźwierzuty.

§7

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

Przewodniczący Rady Gminy Dźwierzuty