



BIURO ARCHITEKTONICZNO URBANISTYCZNE

10-207 Olsztyn, ul. Radiowa 29/14 tel/fax 089/526 41 59; 691 395 609 e-mail: a.weiss@wp.pl
konto: BANK PEKAO SA I O/Olsztyn 12401590-03231508-2700-351112-001-0000 Płatnik podatku VAT NIP 739-153-48-43

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY LETNISKOWEJ W OBRĘBIE GEODEZYJNYM ORŻYNY GMINA DŹWIERZUTY

Zawartość operatu:

1. Ustalenia planu stanowiące treść Uchwały Nr X/80/03 Rady Gminy w Dźwierzutach z dnia 30 października 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

A. Weiss

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY LETNISKOWEJ W OBRĘBIE GEODEZYJNYM ORŻYNY GMINA DŹWIERZUTY ZOSTAŁ ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ NR X/80/03 RADY GMINY W DŹWIERZUTACH Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2003 R., OGŁOSZONĄ W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO - MAZURSKIEGO NR 196 Z DNIA 16 GRUDNIA 2003 R., POZ. 2470



WÓJT
mgr inż. Czesław Wierzuk

Uchwała Nr X/80/03
Rady Gminy w Dźwierzutach
z dnia 30 października 2003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy letniskowej w
obrębie geodezyjnym Orżyny gmina Dźwierzuty

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. 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 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) Rada Gminy w Dźwierzutach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy letniskowej w obrębie geodezyjnym Orżyny, gmina Dźwierzuty, zwany dalej planem.

2. Przedmiot, zakres i granice planu są określone na podstawie uchwały Nr III/17/02 Rady Gminy w Dźwierzutach z dnia 19 grudnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Orżyny.

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 w obrębie geodezyjnym Orżyny 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 określić na całym obszarze objętym planem, ilekroć 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,

2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie:

- 1) granicy opracowania planu,
- 2) przeznaczenia terenów,
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnych rodzajach przeznaczenia,
- 4) linii zabudowy nieprzekraczalnej,
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy z tytułu ochrony walorów krajobrazowych jeziora Rańskie,
- 6) granic zasięgu gleb pochodzenia organicznego.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem:
 - a) zasady kształtowania przestrzeni,
 - b) zasady obsługi oraz projektowania urządzeń infrastruktury technicznej.
- 2) poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi:
 - a) teren projektowanej zabudowy letniskowej, oznaczony na rysunku planu symbolem ML,

- b) teren zieleni rekreacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZR,
- c) teren istniejącej zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN,
- d) gleby pochodzenia organicznego oznaczone na rysunku planu granicą ich zasięgu.

Rozdział II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem:

1) zasady kształtowania przestrzeni:

- a) obowiązuje zakaz wznoszenia budynków poza terenami wyznaczonymi na rysunku planu,
- b) wszelkie działania inwestycyjne muszą zapobiegać erozji gleby,
- c) obowiązuje zakaz wydobywania i eksploatacji jakichkolwiek surowców naturalnych, takich jak kreda jeziorna, glina, piasek, żwir, torf i inne,
- d) obowiązuje zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów przemysłowych,
- e) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń pełnych,
- f) obowiązuje zakaz groduzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegowej jeziora, należy zapewnić swobodny dostęp do wody,
- g) obowiązuje zakaz fragmentaryzacji pasa trzcin poprzez ich wycinkę w celu budowy pomostów w obrębie poszczególnych działek.

2) zasady obsługi oraz projektowania urządzeń infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych docelowo lub poprzez sieć wodociagową rozdzielczą wyposażoną w hydranty przeciwpożarowe, realizowaną nie wcześniej niż zrealizowanie docelowego rozwiązania gospodarki ściekowej,
- b) odprowadzenie ścieków docelowo, poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i tłocznej, projektowane przepompownie ścieków 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, jak i podczas przepompowywania ścieków celem wywozu. Obowiązuje bezwzględny nakaz podłączenia obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi do kanalizacji sanitarnej z chwilą jej wybudowania,
- c) odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowo i do dołów chłonnych,
- d) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, zgodnie z warunkami z Zakładu Energetycznego,
- e) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła stosownie do wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń właściwych organów. Obowiązuje stosowanie innego źródła ogrzewania niż węglowe i węglopochodne,
- f) gromadzenie odpadów stałych w małych kontenerach i wywożenie na legalne wysypisko śmieci.

Rozdział III

Przepisy szczegółowe, dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 6. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ML ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę letniskową.

2. Obowiązują ustalenia zawarte w § 5, a w stosunku do zabudowy na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:

- 1) 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 zabudowy, o której 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:

- 1) dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego,
- 2) zamknięcie się zabudowy w jeden zespół grupujący wszystkie obiekty,
- 3) zakaz wznoszenia obiektów jako wolnostojące.

5. Ponadto na terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się zamiennie zabudowę mieszkaniowo-usługową (usługi wyłącznie nieuciążliwe). Obowiązują ustalenia wymienione w ust. 2, 3 i 4.

§ 7. 1. Ustala się teren zieleni rekreacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZR, stanowiący obszar istniejącej i projektowanej zieleni w granicach działki budowlanej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej, dopuszcza się zróżnicowane formy zieleni urządzonej. Zaleca się zieleń iglastą, zachowującą walory widokowe przez cały rok.

§ 8. 1. Ustala się teren istniejącej zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej i nakaz pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 9. Ustala się pozostawienie w stanie naturalnym gleb pochodzenia organicznego oznaczonych na rysunku planu granicą ich zasięgu.

Rozdział IV Przepisy końcowe

§ 10. 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.

§ 11. 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 z 1992 r. Nr 7, poz. 72 wraz z późniejszymi zmianami, zatwierdzonymi Uchwałą Nr XXI/155/94 Rady Gminy w Dźwierzutach z dnia 15 kwietnia 1994 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego z 1994 r. Nr 13, poz. 119.

§ 12. Zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy, do planu dołącza się prognozę oddziaływania na środowisko, która stanowi niepublikowany załącznik do niniejszej uchwały.

§ 13. Zgodnie z art. 113 ust. 2 pkt 1, w związku z przepisami art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska ustala się, że tereny leżące w granicach opracowania planu, należą do terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem (pkt 1e).

§ 14. 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.	ZR	25
3.	ZN	0

§ 15. 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.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 17. Uchwała wraz z załącznikiem podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Leszek Dec