

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie  
ewidencyjnym Dąbrowa, działka nr 3/20, gmina Dźwierzuty**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001r., Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806 z 2002r., Dz. U. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568 z 2003r., Dz. U. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203 z 2004r., Dz. U. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457 z 2005r., Dz. U. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337 z 2006r., Dz. U. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218 z 2007r., Dz. U. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458 z 2008r., Dz. U. Nr 52 poz. 420, Nr 157, poz. 1241 z 2009r., Dz. U. Nr 28 poz. 142 i 146 z 2010r.) oraz art. 20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r., Nr 6 poz.41, Nr 141 poz. 1492 z 2004r., Dz. U. Nr 113, poz. 954, Nr 130 poz.1087 z 2005r., Dz. U. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635 z 2006r., Dz. U. Nr 127 poz. 880 z 2007r., Dz. U. Nr 199 poz. 127, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413 z 2008r.) oraz uchwały Nr XIV/108/08 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 26 czerwca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Dąbrowa, działka nr 3/20, gmina Dźwierzuty, Rada Gminy Dźwierzuty uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Dąbrowa, działka nr 3/20, gmina Dźwierzuty, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak w załączniku Nr 1 niniejszej uchwały.

2. Uchwalany plan składa się z następujących elementów opublikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego:

- 1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały,
- 2) **rysunku planu** w skali 1:1000, stanowiącego integralną część i załącznik graficzny Nr 1 niniejszej uchwały,
- 3) **stwierdzenia zgodności niniejszego planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dźwierzuty**, stanowiącego załącznik Nr 2 niniejszej uchwały,
- 4) **rozstrzygnięcie uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiących załącznik Nr 3 niniejszej uchwały,
- 5) **rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik Nr 4 niniejszej uchwały.

## **ROZDZIAŁ 1**

**§ 2. 1.** Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XIV/108/08 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 26 czerwca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Dąbrowa, działka nr 3/20, gmina Dźwierzuty. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz sposobu jego zagospodarowania.

2. Rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w zapisie numerycznym w skali 1:1000 stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granic planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,

4) oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu.

3. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

1) **powierzchnia biologicznie czynna** – oznacza powierzchnię terenu w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - jest to linia, poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych,

3) **wysokość zabudowy** – podana ilość kondygnacji oznacza kondygnacje nadziemne w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

4) **obiekty małej architektury** są to obiekty służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak:

a) piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki,

b) posągi wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej.

## ROZDZIAŁ 2

### Przepisy ogólne dotyczące terenu objętego planem

#### § 3. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów.

- ML** – tereny zabudowy letniskowej (rekreacji indywidualnej),
- ZN** – tereny zieleni naturalnej,
- KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

#### § 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej działek,
- 2) linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów,
- 3) przeznaczenia wydzielonych działek oraz ich podziałów,
- 4) sposobu zagospodarowania i wykorzystywania terenów przeznaczonych na komunikację.

2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów Prawa Budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budów.

3. W granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie.

#### § 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.

1. W granicach planu ustala się gabaryty i sposób kształtowania zabudowy z dbałością o zachowanie skali i lokalnego charakteru zabudowy.

2. Obszar objęty planem nie znajduje się w żadnej /obowiązującej lub postulowanej/ ze stref ochrony konserwatorskiej i nie posiada obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

## **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Teren objęty planem zlokalizowany jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego, na którym obowiązują zakazy regulowane Rozporządzeniem Nr 153 z dnia 19 grudnia 2008r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.

Przedmiotowy teren znajduje się w zasięgu obszaru podlegającego ochronie prawnej ze względu na walory środowiska przyrodniczego o znaczeniu Europejskim tj. obszar Natura 2000 „Puszcza Napiwodzko-Ramucka” PLB 280007, utworzonym rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000.

2. Teren opracowania znajduje się w obrębie zlewni pojeziernej.

3. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednio Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

4. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową ustala się minimalny dopuszczalny procent powierzchni czynnej biologicznie, określony indywidualnie dla poszczególnych terenów.

## **§ 7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.**

1. W granicach planu każda z wyznaczanych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę musi mieć zapewnioną możliwość przyłączenia do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia w zakresie: zaopatrzenia w wodę i w energię elektryczną.

2. Ustaloną w planie lokalizacją w/w sieci i urządzeń są pasy terenu w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych. Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i ich eksploatacja na podstawie warunków dysponentów sieci – pozostaje do uściślenia w projekcie budowlanym.

### **3. Zaopatrzenie w wodę**

Zaopatrzenie w wodę nowoprojektowanej zabudowy z istniejącej sieci wodociągowej poprzez projektowaną sieć wodociagową lub z ujęć własnych. Rozwiązanie gospodarki wodnej poprzez wykonanie ujęć własnych, do czasu wybudowania wodociągu, będzie możliwa jedynie dla przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na stosunki wodne.

### **4. Kanalizacja sanitarna**

Odprowadzenie ścieków z projektowanej zabudowy poprzez projektowaną sieć kanalizacji grawitacyjnej i tłocznej do istniejącej oczyszczalni ścieków w Dźwierzutach. Do czasu realizacji inwestycji, nie później niż do 2015r., dopuszcza się stosowanie atestowanych zbiorników bezodpływowych.

1) Odprowadzenie wód deszczowych - powierzchniowe.

2) Zagospodarowanie odpadów stałych – gromadzenie w pojemnikach na poszczególnych działkach i zorganizowany wywóz na wysypisko gminne.

### **5. Energia elektryczna**

Zaopatrzenie projektowanej zabudowy w energię elektryczną z GPZ Dźwierzuty poprzez linie SN 15kV. Na części terenu (tereny zieleni naturalnej) istnieje linia energetyczna napowietrzna SN, która nie będzie kolidowała z planowaną zabudową. Zasilanie terenu planuje się wykonać z istniejącej stacji transformatorowej S-325 „Mirowo Jezioro”, którą należy przebudować. Sieć energetyczną nn 0,4kV wykonać jako kablową z zasilaniem poszczególnych budynków z szafek kablowo-pomiarowych umieszczonych w granicy działek. Należy przewidzieć oświetlenie dróg dojazdowych.

### **6. Telekomunikacja**

Projektowane kable telekomunikacyjne będą układane w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez Telekomunikację Polską. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy.

### 7. Zaopatrzenie w ciepło

Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy realizować indywidualnie. Zaleca się ogrzewanie w oparciu o gaz, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii z wyłączeniem siłowni wiatrowych.

## ROZDZIAŁ 3

### § 8. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów w granicach opracowania – karty terenów.

#### 1. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ML

Symbol terenu ML		
1.	Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy letniskowej (rekreacja indywidualna)
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>a) Na wyznaczonej działce zezwala się na budowę jednego budynku rekreacji indywidualnej (letniskowego) oraz lokalizację jednego budynku gospodarczego.</p> <p>b) Powierzchnia biologicznie czynna działki minimum 60%. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni działki. Powierzchnia budynku gospodarczego nie może przekraczać 35% powierzchni zabudowy budynku letniskowego.</p> <p>c) Nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.</p> <p>d) Wysokość wznoszonych budynków – dwie kondygnacje (parter plus poddasze użytkowe) w rozumieniu Prawa Budowlanego. Poziom posadzki parteru nie wyżej niż 60cm ponad poziom terenu a wysokość kalenicy głównej nie wyżej niż 8,5 m ponad średni poziom terenu na szerokości budynku.</p> <p>e) Wysokość budynku gospodarczego jedna kondygnacja nadziemna (wysokość kalenicy nie wyżej niż 6 m ponad średni poziom terenu na szerokości budynku) .</p> <p>f) Dachy nowych budynków kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale 40-45°. Dachy kryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym.</p> <p>g) Kalenice kształtować równolegle do drogi.</p> <p>h) W nowo wznoszonych budynkach zaleca się tradycyjne rozwiązania materiałowe – cegła, kamień, tynki o wyglądzie naturalnych tynków, drewno.</p>

3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w §4.
4.	Zasady scalania i podziału nieruchomości	Postulowany podział na działki określa rysunek planu. Minimalna szerokość frontu działek wynosi 20 m, a minimalna powierzchnia 1000m <sup>2</sup> . Dopuszcza się wydzielenia geodezyjne nowych granic działek $\pm 4,0$ m.
5.	Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
6.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej	Ustalenia zawarte w §5.
7.	Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Nie dotyczy.
8.	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) Obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem <b>KDW</b> . b) Miejsca parkingowe lokalizować w granicach własnej działki w liczbie min. 2 stanowisk.
9.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w §7.
10.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

## 2. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN

	Symbol terenu <b>ZN</b>	
1.	Przeznaczenie terenu	Teren zieleni naturalnej – bez prawa zabudowy
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych z wyłączeniem urządzeń budowlanych, takich jak infrastruktura techniczna.
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Teren pokryty zielenią wysoką i niską – swobodnie, możliwie naturalnie kształtowaną.

4.	Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
5.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy.
6.	Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Nie dotyczy.
7.	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW.
8.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy.

### 3. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu KDW

	Symbol terenu <b>KDW</b>	
1.	Przeznaczenie terenu	Droga wewnętrzna (dojazdowa)
2.	Zasady kształtowania i zagospodarowania terenu	Droga docelowo o nawierzchni utwardzonej. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8,0 m.
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Określone na rysunku planu linie rozgraniczające drogi oraz linie zabudowy.
4.	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	Droga obsługuje przyległe działki poprzez wjazdy bramowe.
5.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	W pasie rozgraniczającym drogi dopuszcza się prowadzone sieci infrastruktury technicznej.
6.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu użytkowanie jako droga gruntowa.

## **§ 9. Zadania dla realizacji celów publicznych.**

1. W rozumieniu przepisów art. 2, pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje się budowę sieci kanalizacji sanitarnej na terenie objętym opracowaniem planu.

2. Udział Gminy Dźwierzuty w finansowaniu w/w zadań oraz termin realizacji będą określone właściwymi uchwałami w wieloletnich planach inwestycyjnych w trybie przepisów o finansach publicznych, nie później niż do 2015r.

## **§ 10. Stawki dla naliczenia opłat planistycznych.**

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Wysokość procentowa stawki
ML	25%
ZN	nie ma zastosowania
KDW	10%

## **§ 11. Postanowienia końcowe.**

1. Wójt Gminy Dźwierzuty przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i wyrisy.

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dźwierzuty.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Dźwierzuty.

Przewodniczący Rady Gminy  
Krzysztof Sawicki



**Stwierdzenie zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w obrębie ewidencyjnym Dąbrowa, działka nr 3/20, gmina Dźwierzuty z ustaleniami  
„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy  
Dźwierzuty”**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 890, poz. 717 z późn. zm.) stwierdza się, że rozwiązania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Dąbrowa, działka nr 3/20, gmina Dźwierzuty polegające na przeznaczeniu terenu pod zabudowę rekreacji indywidualnej zgodne są z ustaleniami zawartymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty” uchwalonym przez Radę Gminy w Dźwierzutach uchwałą Nr XIV/122/2000 z dnia 7 lipca 2000r.

W „Kierunkach rozwoju przestrzennego gminy” obszar objęty planem leży na terenie „możliwym do lokalizowania funkcji rekreacyjnej pod warunkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

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



Załącznik nr 3  
do uchwały Nr XXVIII/243/10  
Rady Gminy Dźwierzuty  
z dnia 31 maja 2010 r.

**W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003r. 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 ewidencyjnym Dąbrowa, działka nr 3/20, 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*

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu  
infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy związane  
z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym  
Dąbrowa, działka nr 3/20, gmina Dźwierzuty**

W granicach planu gmina realizuje zadania własne związane z budową infrastruktury technicznej w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej w sposób następujący:

Lp.	Rodzaj inwestycji	Sposób realizacji	Termin realizacji
1.	Budowa sieci kanalizacji sanitarnej w celu odprowadzenia ścieków do przepompowni	Budżet gminy plus źródła UE	Zakończenie budowy do 31.12.2015 roku

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