

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
w obrębie wsi Dźwierzuty,
gmina Dźwierzuty

WÓJT GMINY
DŹWIERZUTY
woj. warmińsko-mazurskie

uchwalony:

UCHWAŁĄ NR XXII/198/09
Rady Gminy Dźwierzuty
z dnia 11 września 2009 r.

opublikowany w:

DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA
WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO
NR 164, poz. 2293 z dnia 2 listopada 2009 r.

opracowanie:

mgr inż. arch. Agnieszka Burek – Jaworska
wpis na listę POIU nr G-224/2007, uchwała nr XII/74/2007

mgr inż. arch. **Agnieszka Burek-Jaworska**
uprawniony projektant w zakresie urbanistycznym
członek Północnej Okręgowej Izby Urbanistów
nr G-224/2007

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
dr Tadeusz Frączyk

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Dźwierzuty,
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 oraz z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 92 poz. 880, Nr 141 poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45 poz. 319 oraz z 2007 r. Nr 225 poz. 1635, Nr 127 poz. 880),

Rada Gminy Dźwierzuty 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 Dźwierzuty, gmina Dźwierzuty, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni ok. 28,8 ha położony we wsi Dźwierzuty, gmina Dźwierzuty, od strony północnej przylegający do istniejącej drogi powiatowej nr 1476N, od południa graniczący z jez. Sasek Wielki, w granicach zgodnych z Uchwałą Intencyjną Rady Gminy Dźwierzuty Nr VIII/60/07 z dnia 27 września 2007 r. oraz oznaczeniami na rysunku planu.

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

- 1) uchwały stanowiącej tekst ustaleń planu;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały; rysunek do publikacji został zmniejszony;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 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, 4UT, 5UT, 6UT, 7UT 1US, 2US, 1NO, 2NO, 3NO, 1KDD, 2KDD, 3KDW, 4KDW, 5KX, 6KX | 25% |
| 1ZP, 2ZP, 3ZP | nie ma zastosowania |

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy usług turystycznych;
- 2) tereny sportu i rekreacji;
- 3) tereny zieleni urządzonej;
- 4) tereny 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. 1. 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;
- 4) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych lub mogące podlegać procesom osuwiskowym;
- 5) granice terenu objętego planem.

2. Linie rozgraniczające orientacyjne, oznaczone na rysunku planu, oddzielają drogę gminną od dróg wewnętrznych i mają charakter teoretyczny.

3. Oznaczenia liniowe ciągów pieszych podano orientacyjnie; szczegółowy przebieg ciągów pieszych do sprecyzowania w projekcie zagospodarowania terenu na etapie projektu budowlanego.

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

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Dźwierzutach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem literowo - cyfrowym;
- 3) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, czyli nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej uchwały oraz zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce.
- 4) przeznaczeniu podstawowemu - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przyjąć definicję zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy /granicy zabudowy/ - należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki; nieprzekraczalną linią zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii z wyjątkiem okapów i gzymsów, które mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 0,8 m; w miejscach, gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy, odległości od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 8) ciągu widokowym - należy przez to rozumieć element zagospodarowania przestrzennego w formie pasa terenu, wzdłuż którego rozciąga się atrakcyjny widok na okolice;
- 9) punkcie widokowym - należy przez to rozumieć element zagospodarowania przestrzennego w formie miejsca, z którego rozciąga się atrakcyjny widok na okolice;
- 10) wysokości budynku - należy przez to rozumieć:
 - a) odległość mierzoną od poziomu parteru do kalenicy, attyki lub najwyższego punktu dachu, nie licząc kominów i anten;
 - b) podaną liczbę kondygnacji oznaczającą kondygnacje wzniesione w całości nad poziom terenu (kondygnacja nadziemna);

- 11) domku pod wynajem – należy przez to rozumieć wolnostojący budynek trwale związany z gruntem, przeznaczony do okresowego wypoczynku;
- 12) małej architektury – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach Prawa budowlanego.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia planu

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

- 1) punkty widokowe i ciągi widokowe, oznaczone na rysunku planu, stanowią miejsca szczególne, które należy uwzględnić w zagospodarowaniu terenu; miejsca te 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 - na terenie objętym planem nie występują obiekty podlegające lub mogące podlegać ochronie; przed rozpoczęciem inwestycji należy przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne.

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

- 1) cały teren objęty planem znajduje się w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego, dla którego obowiązują przepisy zawarte w odpowiednim Rozporządzeniu Wojewody Warmińsko-Mazurskiego;
- 2) cały teren objęty planem znajduje się w obrębie obszaru Natura 2000 – Puszcza Napiwodzko-Ramucka, dla którego obowiązują przepisy zawarte w odpowiednim Rozporządzeniu Ministra Środowiska;
- 3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 4) strome stoki i wzniesienia, w celu ich stabilizacji, pokrywać roślinnością trwale uкорzeniającą się;
- 5) zakaz wycinki drzew poza niezbędne minimum stosownie do przepisów odrębnych oraz z wyjątkiem niezbędnych cięć sanitarnych;
- 6) dopuszczalny poziom hałasu należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 7) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
- 8) zakaz stosowania innych rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej niż ustalone niniejszym planem.

§ 9. 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) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz mogące podlegać procesom osuwiskowym, oznaczone na rysunku planu, wyznaczono na podstawie opracowania ekofizjograficznego, sporządzonego na podstawie przepisów o ochronie przyrody; w/w obszary zagospodarować zielenią trwale uкорzeniającą się i zapewnić swobodny spływ wody.

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

- 1) układ komunikacyjny zewnętrzny stanowi droga powiatowa nr 1476N;
- 2) obsługa komunikacyjna terenu objętego planem z istniejących dróg gminnych oraz z projektowanych dróg wewnętrznych;
- 3) przebieg pasów drogowych jak na rysunku planu;
- 4) parametry i klasyfikacja dróg oraz ciągów pieszych:

| Symbol na rysunku planu | Klasyfikacja funkcjonalna | Klasyfikacja techniczna | Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających | Minimalna szerokość jezdni |
|-------------------------|---------------------------|-------------------------|---|----------------------------|
| 1KDD | droga publiczna, gminna | dojazdowa | 12,0 m | 6,0 m |
| 2KDD | droga publiczna, gminna | dojazdowa | 10,0 m | 5,0 m |
| 3KDW | droga wewnętrzna | - | 10,0 m | 5,0 m |
| 4KDW | droga wewnętrzna | - | 15,0 m | 6,0 m |
| 5KX, 6KX | ciąg pieszcy | - | 5,0 m | - |

- 5) nawierzchnia dróg, chodników oraz ciągów pieszych – przepuszczalna;
- 6) nawierzchnia terenu przeznaczonego pod miejsca parkingowe ażurowa, przerośnięta trawą;
- 7) dla zabudowy lokalizowanej na terenach usług turystycznych oraz terenach usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolem UT i US, należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej lub 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników, w zależności od specyfiki usług.

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

- 1) odprowadzanie ścieków do istniejącej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej – do kolektora sanitarnego tłoczego Ø 110 przebiegającego wzdłuż drogi powiatowej nr 1476N;
- 2) przewiduje się skanalizowanie całego terenu opracowania siecią kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg oraz w liniach rozgraniczających wyznaczonych terenów zainwestowania; spływ ścieków do projektowanych zbiorczych przepompowni ścieków zlokalizowanych w najniższych miejscach opracowania; wszystkie ścieki zostaną przetłoczone do istniejącego kolektora tłoczego Ø 110 mm poprzez komorę zasuw;
- 3) projektowane przepompownie zbiorcze należy realizować jako zbiornikowe w technologii bezskratkowej z pompami zatapialnymi;
- 4) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników szczelnych, do czasu wybudowania sieci 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) zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej Ø 90, położonej poza granicą opracowania wzdłuż drogi powiatowej nr 1476N poprzez projektowaną w proj. technicznym sieć wodociągową położoną w projektowanej w planie drodze gminnej oznaczonej symbolem KDD1; przewiduje się zaopatrzenie w wodę całej projektowanej zabudowy siecią wodociągową rozdzielczą spierścieniową. Na sieci przewiduje się hydranty p-poż;
- 7) wody opadowe należy zagospodarować na terenie działki własnej;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci;
- 9) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, urządzenia stanowisk pracy i składowania materiałów budowlanych w strefie oddziaływania linii SN 15 kV w odległości mniejszej niż 6,50 m od skrajnego przewodu linii;
- 10) prace budowlano - montażowe w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych muszą być wykonywane zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie bezpieczeństwa pracy przy wykonywaniu robót budowlano – montażowych i rozbiórkowych z jednoczesnym uwzględnieniem, iż w przypadku zaistnienia potrzeby prowadzenia prac w odległości mniejszej niż dopuszczają to przepisy szczegółowe, linia będzie musiała być wyłączona na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 11) w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem, przebudowa linii elektroenergetycznej 15 kV może być dokonana w porozumieniu i na warunkach dysponenta sieci;
- 12) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych ze wskazaniem na paliwa niskoemisyjne tj. gaz płynny, olej opałowy lub inne prawnie dopuszczalne np. źródła energii odnawialnej;
- 13) uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

§ 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. Dla terenów usług turystycznych, oznaczonych symbolem UT, ustala się następujące parametry działek budowlanych:

1) zabudowa pensjonatowa:

- a) minimalna powierzchnia działki – 1800 m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki – 30,00 m.

2) zabudowa hotelowa i domy wycieczkowe :

- a) minimalna powierzchnia działki – 8000 m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki – 60,00 m.

3) domki pod wynajem:

- a) minimalna powierzchnia działki – 900 m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki – 25,00 m;
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do ulicy 80° + 90°.

§ 13. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

| Symbol terenu | Ustalenia |
|---------------|--|
| 1UT | <p>1. Przeznaczenie terenu:</p> <ul style="list-style-type: none">1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne;2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi rekreacyjne, mieszkanie właściciela lub zarządcy; elementy małej architektury. <p>2. W ramach przeznaczenia podstawowego możliwa jest lokalizacja:</p> <ul style="list-style-type: none">1) obiektów hotelarskich w rozumieniu ustawy o usługach turystycznych takich jak:<ul style="list-style-type: none">a) hotel, pensjonat, dom wycieczkowy;b) pole biwakowe, kemping.2) domków pod wynajem w rozumieniu § 5 pkt 11. <p>3. Poziom posadowienia parteru max. 50 cm w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji.</p> <p>4. Wysokość zabudowy max. 8,0 m w rozumieniu § 5 pkt 10, dwie kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym.</p> <p>5. Dachy strome dwu- lub wielopłaciowe o nachyleniu połaci 45° z tolerancją 10%; pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnych zbliżonych walorach estetycznych w kolorze czerwonym lub brązowym; wysokość ścianki kolankowej max. 1,00 m.</p> <p>6. Dla zadaszenia budynków gospodarczych oraz elementów małej architektury stosować dachy, daszki o kącie nachylenia 30° - 45°, pokrycie dachów i daszków jak w w/w pkt 5;</p> <p>7. Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki dla:</p> <ul style="list-style-type: none">1) obiektów hotelarskich wymienionych w ust. 2 pkt 1 lit. a - min. 30%;2) obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 2 – min. 65 %. <p>8. Udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla:</p> <ul style="list-style-type: none">1) obiektów hotelarskich wymienionych w ust. 2 pkt 1 lit. a - max. 40%;2) obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 2 – max. 15%. <p>9. Ogrodzenia nie wyższe niż 1,80 m.</p> |

| | |
|-----|--|
| | 10. W zagospodarowaniu terenu przewidzieć ciągi piesze oznaczone na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3. |
| 2UT | <p>1. Przeznaczenie terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne; 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi rekreacyjne, mieszkanie właściciela lub zarządcy, elementy małej architektury. <p>2. W ramach przeznaczenia podstawowego możliwa jest lokalizacja:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obiektów hotelarskich w rozumieniu ustawy o usługach turystycznych takich jak: <ol style="list-style-type: none"> a) hotel, pensjonat, dom wycieczkowy; b) pole biwakowe, kemping. 2) domków pod wynajem w rozumieniu § 5 pkt 11. <p>3. Poziom posadowienia parteru max. 50 cm w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji.</p> <p>4. Wysokość zabudowy max. 8,0 m w rozumieniu § 5 pkt 10, dwie kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym.</p> <p>5. Dachy strome dwu- lub wielopłaciowe o nachyleniu połaci 45° z tolerancją 10%; pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnych zbliżonych walorach estetycznych w kolorze czerwonym lub brązowym; wysokość ścianki kolankowej max. 1,00 m.</p> <p>6. Dla zadaszenia budynków gospodarczych oraz elementów małej architektury stosować dachy, daszki o kącie nachylenia 30° - 45°; pokrycie dachów i daszków jak w w/w pkt 5.</p> <p>7. Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki dla:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obiektów hotelarskich wymienionych w ust. 2 pkt 1 lit. a - min. 30%; 2) obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 2 – min. 65 %. <p>8. Udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obiektów hotelarskich wymienionych w ust. 2 pkt 1 lit. a - max. 40%. 2) obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 2 – max. 15 %. <p>9. Ogrodzenia nie wyższe niż 1,80 m.</p> |
| 3UT | <p>1. Przeznaczenie terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne; 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi rekreacyjne, mieszkanie właściciela lub zarządcy, elementy małej architektury. <p>2. W ramach przeznaczenia podstawowego możliwa jest lokalizacja:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obiektów hotelarskich w rozumieniu ustawy o usługach turystycznych takich jak: <ol style="list-style-type: none"> a) hotel, pensjonat, dom wycieczkowy; b) pole biwakowe. 2) domków pod wynajem w rozumieniu § 5 pkt 11. <p>3. Poziom posadowienia parteru max. 50 cm w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji.</p> <p>4. Wysokość zabudowy max. 8,0 m w rozumieniu § 5 pkt 10, dwie kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym.</p> <p>5. Dachy strome dwupłaciowe o nachyleniu połaci 45° z tolerancją 10%; pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnych zbliżonych walorach estetycznych w kolorze czerwonym lub brązowym; wysokość ścianki kolankowej max. 0,5 m.</p> <p>6. Dla zadaszenia budynków gospodarczych oraz elementów małej architektury stosować dachy, daszki o kącie nachylenia 30° - 45°; pokrycie dachów i daszków jak w w/w pkt 5.</p> <p>7. Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki dla:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obiektów hotelarskich wymienionych w ust. 2 pkt 1 lit. a - min. 40%; 2) obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 2 – min. 65 %. |

| | |
|----------|--|
| | <p>8. Udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obiektów hotelarskich wymienionych w ust. 2 pkt 1 lit. a - max. 30%; 2) obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 2 – max. 15 %. <p>9. Ogrodzenia nie wyższe niż 1,80 m.</p> <p>10. Pas terenu, biegnący wzdłuż drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW oraz 4KDW, stanowi ciąg widokowy, oznaczony na rysunku planu; obowiązują ustalenia § 6 pkt 1.</p> |
| 4UT, 7UT | <p>1. Przeznaczenie terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne; 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi handlu i gastronomii; usługi rekreacyjne, mieszkanie właściciela lub zarządcy, elementy małej architektury. <p>2. W ramach przeznaczenia podstawowego możliwa jest lokalizacja:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obiektów hotelarskich w rozumieniu ustawy o usługach turystycznych takich jak: hotel, pensjonat, dom wycieczkowy. 2) domków pod wynajem w rozumieniu § 5 pkt 11. <p>3. Poziom posadowienia parteru max. 50 cm w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji.</p> <p>4. Wysokość zabudowy max. 8,0 m w rozumieniu § 5 pkt 10, dwie kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym.</p> <p>5. Dachy strome dwupołaciowe o nachyleniu połaci 45° z tolerancją 10%; pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnych zbliżonych walorach estetycznych w kolorze czerwonym lub brązowym; wysokość ścianki kolankowej max. 0,5 m.</p> <p>6. Dla zadaszenia budynków gospodarczych oraz elementów małej architektury stosować dachy, daszki o kącie nachylenia 30° - 45°; pokrycie dachów i daszków jak w w/w pkt 5.</p> <p>7. Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki dla:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obiektów hotelarskich wymienionych w ust. 2 pkt 1 - min. 30%; 2) obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 2 – min. 65 %. <p>8. Udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obiektów hotelarskich wymienionych w ust. 2 pkt 1 – max. 40%; 2) obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 2 – max. 15 %. <p>9. Ogrodzenia nie wyższe niż 1,80 m.</p> <p>10. W zagospodarowaniu terenu przewidzieć punkt widokowy oraz ciągi piesze oznaczone na rysunku planu; sposób urządzenia punktów widokowych oraz zieleni towarzyszącej należy realizować w taki sposób, aby nie przesłaniać widoku na panoramę okolicy; obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 oraz w § 6 ust. 1.</p> |
| 5UT, 6UT | <p>1. Przeznaczenie terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne; 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi rekreacyjne, mieszkanie właściciela lub zarządcy, usługi handlu i gastronomii; elementy małej architektury. <p>2. W ramach przeznaczenia podstawowego możliwa jest lokalizacja:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obiektów hotelarskich w rozumieniu ustawy o usługach turystycznych takich jak: hotel, pensjonat, dom wycieczkowy. 2) domków pod wynajem w rozumieniu § 5 pkt 11. <p>3. Poziom posadowienia parteru max. 50 cm w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji.</p> <p>4. Wysokość zabudowy max. 8,0 m w rozumieniu § 5 pkt 10, dwie kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym.</p> <p>5. Dachy strome dwupołaciowe o nachyleniu połaci 45° z tolerancją 10%; pokrycie dachówką ceramiczną</p> |

| | |
|-----|--|
| | <p>lub innym materiałem o podobnych zbliżonych walorach estetycznych w kolorze czerwonym lub brązowym; wysokość ścianki kolankowej max. 1,0 m.</p> <p>6. Dla zadaszenia budynków gospodarczych oraz elementów małej architektury stosować dachy, daszki o kącie nachylenia 30° - 45°; pokrycie dachów i daszków jak w w/w pkt 5.</p> <p>7. Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki dla:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obiektów hotelarskich wymienionych w ust. 2 pkt 1 - min 30%; 2) obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 2 - min. 65 %. <p>8. Udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obiektów hotelarskich wymienionych w ust. 2 pkt 1 - max. 40%; 2) obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 2 - max. 15 %. <p>9. Ogrodzenia nie wyższe niż 1,80 m.</p> |
| 1US | <p>1. Przeznaczenie terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji; 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi handlu i gastronomii, elementy małej architektury. <p>2. W ramach przeznaczenia podstawowego możliwa jest lokalizacja kubaturowych obiektów sportowych, terenowych urządzeń sportowych: pola gier (do tenisa, badmintona, siatkówki, koszykówki, itp), pole gry do minigolfa, tory i rampy dla jeżdżących na deskorolkach, wrotkach i łyżworolkach, place zabaw i gier dla dzieci.</p> <p>3. Poziom posadowienia parteru max. 50 cm w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji.</p> <p>4. Wysokość zabudowy w rozumieniu § 5 pkt 10:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) max. 12,0 m dla dużych obiektów kubaturowych, takich jak hala sportowa; 2) max. 8, 0 m dla pozostałych budynków. <p>5. Forma i geometria dachu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dla dużych budynków kubaturowych formy i geometrii dachu nie ustala się; 2) dla pozostałych budynków kąt nachylenia dachów max. 45° z tolerancją 10%; pokryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnych zbliżonych walorach estetycznych w kolorze czerwonym lub brązowym, wysokość ścianki kolankowej max. 1,0 m. <p>6. Dla zadaszenia elementów małej architektury stosować dachy, daszki o kącie nachylenia 30° - 45°; pokrycie dachów i daszków dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnych zbliżonych walorach estetycznych w kolorze czerwonym lub brązowym.</p> <p>7. W zagospodarowaniu terenu przewidzieć punkty widokowe oraz ciągi piesze oznaczone na rysunku planu; sposób urządzenia punktów widokowych oraz zieleni towarzyszącej należy realizować w taki sposób, aby nie przesłaniać widoku na panoramę okolicy; obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 oraz w § 6 ust. 1.</p> |
| 2US | <p>1. Przeznaczenie terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji; 2) przeznaczenie dopuszczalne: elementy małej architektury. <p>2. W ramach przeznaczenia podstawowego możliwa jest lokalizacja:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) jednego obiektu kubaturowego przeznaczonego na wypożyczalnię sprzętu wodnego i motorowodnego, bosmanat oraz pochylni do wodowania sprzętu wodnego i motorowodnego – w zakresie niezbędnym do pełnienia funkcji plaży, kąpieliska i przystani; 2) terenowych urządzeń sportowych: pola gier (do tenisa, badmintona, siatkówki, koszykówki, itp), pole do gry w minigolfa. <p>3. Poziom posadowienia parteru max. 50 cm w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji.</p> <p>4. Wysokość zabudowy max. 6 m w rozumieniu § 5 pkt 10, jedna kondygnacja nadziemna.</p> <p>5. Kąt nachylenia dachów max. 45° z tolerancją 10%; dachy pokryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnych zbliżonych walorach estetycznych w kolorze czerwonym lub brązowym.</p> |

| | |
|---------------|--|
| | <p>6. Dla zadaszenia elementów małej architektury stosować dachy, daszki o kącie nachylenia 30° - 45°; pokrycie dachów i daszków dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnych zbliżonych walorach estetycznych w kolorze czerwonym lub brązowym.</p> <p>7. Ogrodzenia nie wyższe niż 1,20 m.</p> <p>8. Zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej jeziora, a także zakazywania lub uniemożliwiania przejścia przez ten teren.</p> <p>9. Na linii brzegowej jeziora Sasek Wielki przylegającej do terenu objętego niniejszym planem, obowiązuje zakaz budowy pomostów z wyjątkiem budowy jednego, ogólnie dostępnego pomostu zlokalizowanego w rejonie jednego z ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu.</p> <p>10. Pas terenu, biegnący równolegle do drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDW, stanowi ciąg widokowy, oznaczony na rysunku planu; obowiązują ustalenia § 6 pkt 1.</p> <p>11. W zagospodarowaniu terenu przewidzieć ciągi piesze oznaczone na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3; na obszarach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ciągi piesze – zejścia do jeziora umacniać elementami drewnianymi; zakazuje się wykonywania zejść do jeziora umacnianych materiałami innymi niż drewniane.</p> <p>12. Teren zagospodarować w taki sposób, aby był on ogólnie niedostępny.</p> <p>13. Na części terenu występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, bądź mogące podlegać procesom osuwiskowym, oznaczone na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 3;</p> |
| 1ZP, 3ZP | <p>1. Przeznaczenie terenu:</p> <p>1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;</p> <p>2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, elementy małej architektury.</p> <p>2. Obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem elementów wymienionych w ust. 1 pkt 2.</p> <p>3. Dla zadaszenia elementów małej architektury stosować dachy, daszki o kącie nachylenia 30° - 45°; pokrycie dachów i daszków dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnych zbliżonych walorach estetycznych w kolorze czerwonym lub brązowym.</p> |
| 2ZP | <p>1. Przeznaczenie terenu:</p> <p>1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;</p> <p>2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, elementy małej architektury.</p> <p>2. Obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem elementów wymienionych w ust. 1 pkt 2.</p> <p>3. Dla zadaszenia elementów małej architektury stosować dachy, daszki o kącie nachylenia 30° - 45°; pokrycie dachów i daszków dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnych zbliżonych walorach estetycznych w kolorze czerwonym lub brązowym.</p> <p>4. W zagospodarowaniu terenu przewidzieć ciąg pieszy oraz punkt widokowy oznaczony na rysunku planu; sposób urządzenia punktu widokowego oraz zieleni towarzyszącej należy realizować w taki sposób, aby nie przesłaniać widoku na panoramę okolicy.</p> |
| 1KDD, 2KDD | <p>1. Przeznaczenie terenu:</p> <p>1) przeznaczenie podstawowe: droga gminna;</p> <p>2) przeznaczenie dopuszczalne: nie ustala się.</p> |
| 3KDW, 4KDW | <p>1. Przeznaczenie terenu:</p> <p>1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;</p> <p>2) przeznaczenie dopuszczalne: nie ustala się.</p> |
| 5KX, 6KX | <p>1. Przeznaczenie terenu:</p> <p>1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszy;</p> <p>2) przeznaczenie dopuszczalne: nie ustala się.</p> |

1NO, 2NO,
3NO

1. Przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków.

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

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

ROZDZIAŁ III Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dźwierzuty.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Krzysztof Salwicki