

**zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w obrębie wsi Dąbrowa, działka nr 109/7 i 109/9,  
gmina Dźwierzuty**

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

uchwalony:

**UCHWAŁĄ NR XXII/199/09**

**Rady Gminy Dźwierzuty**

**z dnia 11 września 2009 r.**

opublikowany w:

**DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA  
WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO**

**NR 164, poz. 2294 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**  
**Tadeusz Frączek**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Dąbrowa, działka nr 109/7 i 109/9, 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 zmiany planu, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Dąbrowa, działka nr 109/7 i 109/9, gmina Dźwierzuty, zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu obejmuje część terenu, objętego Uchwałą Nr VII/53/99 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 29 kwietnia 1999 r., o powierzchni ok. 4,5 ha położonego we wsi Dąbrowa, gmina Dźwierzuty, od strony północnej przylegającego do istniejącej drogi gminnej, od strony zachodniej położonego w pobliżu jeziora Sasek Wielki, w granicach zgodnych z Uchwałą Intencyjną Rady Gminy Dźwierzuty Nr XIV/111/08 z dnia 26 czerwca 2008 r. oraz oznaczeniami na rysunku zmiany planu.

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

- 1) uchwały stanowiącej tekst ustaleń zmiany planu;
- 2) rysunku zmiany planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały; rysunek do publikacji został zmniejszony;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany 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
1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 6ML	25%
5ZP	nie ma zastosowania
1KDW, 2KX, 3KX	10%

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:

- 1) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) teren zieleni urządzonej;
- 3) tereny oraz zasady obsługi komunikacją kołową;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe.

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 zmiany planu jako ściśle obowiązujący i określony:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego;
- 5) granicę obszaru Natura 2000 Puszcza Napiwodzko – Ramudzka;
- 6) granice 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 elementarnym;
- 4) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przyjąć definicję zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) 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;
- 6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki; obowiązującą linią zabudowy należy rozumieć następująco: na obowiązującej linii zabudowy należy sytuować minimum 70% elewacji budynku, przy czym żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii z wyjątkiem okapów i gzymsów, które mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 0,8 m;
- 7) 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).
- 8) budynku rekreacji indywidualnej – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku;
- 9) małej architektury - należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach Prawa budowlanego;
- 10) ciągu widokowym - należy przez to rozumieć element zagospodarowania przestrzennego w formie pasa terenu, wzdłuż którego rozciąga się atrakcyjny widok na okolicę;
- 11) punkcie widokowym - należy przez to rozumieć element zagospodarowania przestrzennego w formie miejsca, z którego rozciąga się atrakcyjny widok na okolicę.

## ROZDZIAŁ II

### Ustalenia zmiany planu

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

- 1) punkty widokowe i ciągi widokowe, oznaczone na rysunku zmiany planu, stanowią miejsca szczególne, które należy uwzględnić w zagospodarowaniu terenu; miejsca te należy zagospodarować 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 zmianą planu nie występują obiekty podlegające lub mogące podlegać ochronie; przed przystąpieniem do prac inwestycyjnych należy przeprowadzić sondażowe badania archeologiczne, na które należy uzyskać pozwolenie Warmińsko - Mazurskiego Konserwatora Zabytków.

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

- 1) teren objęty zmianą planu znajduje się w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego, dla którego obowiązują przepisy zawarte w odpowiednim Rozporządzeniu Wojewody Warmińsko-Mazurskiego;
- 2) zachodnia część terenu objętego zmianą planu znajduje się w obrębie obszaru Natura 2000 - Puszcza Napiwodzko-Ramucka, dla którego obowiązują przepisy zawarte w odpowiednim Rozporządzeniu Ministra Środowiska;
- 3) dopuszczalny poziom hałasu należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
- 5) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 6) strome stoki i wzniesienia, w celu ich stabilizacji, pokrywać roślinnością trwale ukorzeniającą się;
- 7) zakaz stosowania innych rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej niż ustalone niniejszą zmianą planu.

#### § 9. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

symbol terenu elementarnego	przeznaczenie podstawowe
1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 6ML	teren zabudowy rekreacji indywidualnej
5ZP	teren zieleni urządzonej
1KDW	droga wewnętrzna
2KX, 3KX	ciąg pieszy

#### § 10. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. W ramach przeznaczenia podstawowego dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 6ML możliwa jest lokalizacja:

- 1) nie więcej niż jednego budynku rekreacji indywidualnej na jednej działce;
- 2) nie więcej niż jednego budynku gospodarczego na jednej działce;
- 3) obiektów małej architektury.

2. Na terenach elementarnych przeznaczonych pod zabudowę rekreacji indywidualnej, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 6ML obowiązują:

- 1) poziom posadowienia parteru nie więcej niż 30 cm w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego poziomu terenu na linii każdej elewacji;
- 2) wysokość zabudowy max. 8,0 m w rozumieniu § 5 pkt 7, max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;

- 3) budynki rekreacji indywidualnej oraz budynki gospodarcze kryć dachami stromymi, dwu- lub wielopołaciowymi o nachyleniu połaci  $45^{\circ}$  z tolerancją do  $10\%$ ; pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnych zbliżonych walorach estetycznych w kolorze czerwonym lub brązowym; wysokość ścianki kolankowej max.  $1,00\text{ m}$ ;
  - 4) elementy małej architektury kryć dachami, daszkami o kącie nachylenia  $30^{\circ} - 45^{\circ}$ ; materiały do krycia dachów i daszków jak powyżej w pkt 3;
  - 5) dopuszcza się realizację budynków rekreacji indywidualnej w formie zabudowy bliźniaczej na dwóch sąsiednich działkach z zachowaniem ustalonych zasad zagospodarowania terenu;
  - 6) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: max.  $15\%$ ;
  - 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: min.  $75\%$ ;
  - 8) ogrodzenia nie wyższe niż  $1,80\text{ m}$ , ażurowe wykonane z materiałów tradycyjnych takich jak: kamień, drewno, cegła, itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych oraz wykonanych z elementów prefabrykowanych żelbetowych oraz ogrodzeń pełnych bez względu na rodzaj stosowanego materiału.
3. Na terenie oznaczonym symbolem 5ZP obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury.

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

- 1) na obszarze objętym zmianą planu nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów;
- 2) na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) na obszarze objętym zmianą planu 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 niniejszej zmiany planu i przepisów odrębnych;

2. Linie wewnętrznego podziału, oznaczone na rysunku zmiany planu, wskazują możliwość oraz zasadę cech geometrycznych podziału na działki.

3. Ustala się następujące parametry działek budowlanych dla zabudowy rekreacji indywidualnej:

- 1) minimalna powierzchnia działki –  $900\text{ m}^2$ ;
- 2) minimalna szerokość frontu działki –  $22\text{ m}$ ;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej drogę obsługującą  $90^{\circ}$ .

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

- 1) obsługę komunikacji zewnętrznej, dla obszaru objętego zmianą planu, stanowi droga gminna przylegająca do obszaru objętego zmianą planu od strony północnej;
- 2) obsługa komunikacyjna obszaru objętego zmianą planu z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem 1KDW;
- 3) droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem 1KDW, o szerokości nie mniej niż  $10,0\text{ m}$  w liniach rozgraniczających;
- 4) ciąg pieszy, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 2KX, o szerokości nie mniejszej niż  $5,0\text{ m}$ ;
- 5) ciąg pieszy, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 3KX, o szerokości nie mniejszej niż  $4,0\text{ m}$ ;
- 6) stosowanie przepuszczalnej nawierzchni drogi wewnętrznej oraz ciągów pieszych;
- 7) dla zabudowy rekreacji indywidualnej należy zapewnić miejsca parkingowe na terenie działki własnej w ilości min. 2 stanowiska na 1 budynek rekreacji indywidualnej.

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

- 1) ustala się generalną zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej oraz ciągów pieszych;
- 2) dopuszcza się sytuowanie kablowej linii telekomunikacyjnej oraz ewentualnie innych sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę rekreacji indywidualnej oraz terenu zieleni;
- 3) odprowadzanie ścieków do projektowanej gminnej kanalizacji sanitarnej; 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;
- 4) wody opadowe należy zagospodarować na terenie działki własnej;
- 5) zaopatrzenie w wodę z projektowanego wodociągu gminnego; do czasu wybudowania wodociągu gminnego zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć wody;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci;
- 7) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;
- 8) uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

**§ 15.** W granicach opracowania zmiany planu, inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie przewiduje się.

**§ 16.** Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem, użytkować teren jak dotychczas, t.j. zgodnie z ustaleniami zawartymi w Uchwale Nr VII/53/99 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 29 kwietnia 1999 r.

**ROZDZIAŁ III**  
**Przepisy końcowe**

**§ 17.** Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dźwierzuty.

**§ 18.** Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołów zabudowy letniskowej w obrębie wsi Dąbrowa, gmina Dźwierzuty, uchwalonego Uchwałą Nr VII/53/99 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 29 kwietnia 1999 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 43 z dnia 8 lipca 1999 r. poz. 834, w granicach terenu objętego niniejszą zmianą planu.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Krzysztof Sawicki

