



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 26 lipca 2021 r.

Poz. 2915

UCHWAŁA NR XXX/263/21 RADY GMINY DŹWIERZUTY

z dnia 22 czerwca 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 172/31, 172/32, 172/13, 172/19, 172/25, 172/24, 172/17, 172/15, 172/11, 172/27, 172/26, 172/29, 172/22, 172/21, 172/9, 171/18, 171/13, 171/11, 171/22, 171/16, 171/15, oraz części dz. nr ewid. 171/23, 171/20 położonych w obrębie geodezyjnym Linowo, gmina Dźwierzuty.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz uchwały Nr XVIII/167/20 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 10 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 172/31, 172/32, 172/13, 172/19, 172/25, 172/24, 172/17, 172/15, 172/11, 172/27, 172/26, 172/29, 172/22, 172/21, 172/9, 171/18, 171/13, 171/11, 171/22, 171/16, 171/15, oraz części dz. nr ewid. 171/23, 171/20 położonych w obrębie geodezyjnym Linowo, gmina Dźwierzuty, Rada Gminy Dźwierzuty po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty, uchwala co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 172/31, 172/32, 172/13, 172/19, 172/25, 172/24, 172/17, 172/15, 172/11, 172/27, 172/26, 172/29, 172/22, 172/21, 172/9, 171/18, 171/13, 171/11, 171/22, 171/16, 171/15, oraz części dz. nr ewid. 171/23, 171/20 położonych w obrębie geodezyjnym Linowo, gmina Dźwierzuty, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 4 ha.

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

- 1) ustaleń stanowiących treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3;
- 5) dane przestrzenne tworzone dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) zasad przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 11) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 3. 1. Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) granica opracowania planu;
- 3) przeznaczenia terenów elementarnych oznaczone symbolem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z położenia terenu w granicach OCHK;
- 6) wymiary w metrach.

2. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 stanowią oznaczenia informacyjne lub oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 4. Ustala się następującą interpretację użytych w uchwale pojęć:

- 1) Teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem cyfrowo – literowym.
- 2) Przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które musi przeważać na danym terenie elementarnym.
- 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać żadne elementy budynku.
- 4) Nieprzekraczalna linia zabudowy wynikająca z położenia terenu w granicach OCHK - oznacza linię, której nie mogą przekraczać obiekty budowlane, za wyjątkiem infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycję celu publicznego.
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

- 6) Główna połać dachowa - należy przez to rozumieć połać dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połaci dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów.
- 7) Kąt nachylenia połaci - należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść.
- 8) Wysokość zabudowy - w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość do najwyższej położonej konstrukcji przekrycia budynku, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu budowlanego.
- 9) Kierunek głównej kalenicy budynku – ustawienie najwyższej części dachu względem drogi.
- 10) Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 11) Przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

- 1) pod zabudowę rekreacji indywidualnej, oznaczoną na rysunku planu symbolem ML;
- 2) pod infrastrukturę techniczną i komunikację, oznaczoną na rysunku planu symbolem ITKx;
- 3) pod zielenią urządzonej, oznaczoną na rysunku planu symbolem ZP;
- 4) pod drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) Powiązanie komunikacyjne poszczególnych terenów elementarnych z układem zewnętrznym należy realizować zgodnie z zasadami obsługi komunikacyjnej określonymi w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.
- 2) Zasady obsługi parkingowej obszaru planu, w tym minimalna liczba stanowisk postojowych, dla nowej zabudowy:
 - a) dla zabudowy rekreacji indywidualnej należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na 1 samodzielny budynek rekreacji indywidualnej;
 - b) z uwagi na przeznaczenie terenu w granicach planu nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i nie ustala się sposobu ich realizacji;
 - c) kształtowanie ciągów komunikacyjnych należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym.

2. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w sposób niezmieniający przeznaczenia terenu i nie powodujący kolizji z tymże przeznaczeniem.
- 2) Ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na terenach przeznaczonych pod zabudowę bez prawa ograniczania funkcji podstawowej terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równolegle lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne.
- 3) Sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi. Urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej realizować w pasach dróg wewnętrznych.
- 4) Odprowadzenie ścieków należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej.

- 5) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych lub z indywidualnych ujęć wody.
- 6) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni nieutwardzonych i uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi.
- 8) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy kontrolowane.
- 9) Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 10) Melioracje:
 - a) wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;
 - b) dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób aby nowa sieć drenarska przejęła funkcje starej sieci zachowując spływ wód.
- 11) Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się realizację mikro instalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych o mocy do 50kW, w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych. Zakaz realizacji turbin i elektrowni wiatrowych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

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

- 1) przeznaczenia terenów elementarnych oraz określenia minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, usytuowania kalenic budynków, formy kształtowania dachów i ich kolorystyki oraz wysokości zabudowy;
- 3) kolorystyki elewacji w budynkach;
- 4) ochrony oraz zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

2. Ustalenia dotyczące urządzeń reklamowych.

- 1) w granicach planu nie dopuszcza się rozmieszczania nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym;
- 2) w granicach planu wprowadza się zakaz umieszczania reklam w tym banerów na ogrodzeniach.

3. Ogrodzenia od strony dróg nie mogą przekraczać wysokości 1,8 m od poziomu terenu. Od strony drogi dopuszcza się wykonanie ogrodzeń jako drewniane, murowane, kamienne lub metalowe z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów. W ogrodzeniach od strony dróg wprowadza się zakaz stosowania prefabrykowanych przęseł betonowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zasady z zakresu ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty opracowaniem miejscowego planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego, na terenie którego obowiązują odpowiednie przepisy wykonawcze w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego, w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów;

- 2) teren objęty opracowaniem miejscowego planu znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony Natura 2000 „Puszcza Napiwodzko - Ramucka” (kod PLB280007), w związku z czym na przedmiotowym terenie mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody i ochrony środowiska;
- 3) ustala się zasady wynikające z położenia terenu planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się w szczególności likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych;
- 5) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem ML, ZP zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
- 6) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 7) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu. Ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu gabarytów i formy architektury nowo wznoszonych budynków, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) teren objęty opracowaniem miejscowego planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) teren objęty opracowaniem miejscowego planu znajduje się częściowo w granicach obszaru specjalnej ochrony Natura 2000 „Puszcza Napiwodzko - Ramucka” (kod PLB280007) - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) teren opracowania planu znajduje się w całości w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn” - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze;
- 5) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 6) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
2. W przypadku gdy w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały nie wskazuje się możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych wprowadza się zakaz ich realizacji.

§ 13. Ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

1. Podział działek może następować w oparciu o następujące parametry działek:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.ML, 2.ML nie może być mniejsza niż 1000 m²; wielkość tę należy odnieść do działki przeznaczonej pod zabudowę rekreacji indywidualnej lub do działki przeznaczonej pod zabudowę rekreacji indywidualnej i części działki przeznaczonej pod zieleń urządzoną (1.ZP) łącznie;
- 2) na pozostałych terenach objętych planem, dla których nie wyznaczono dodatkowych paramentów podziału nieruchomości należy stosować przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 14. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: min. 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: min. 20 m;
- 3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 70 - 110 stopni.

§ 15. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenie objętym opracowaniem miejscowego planu nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 16. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 17. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

1. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
2. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 18. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji obszarów przestrzeni publicznych.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 19. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	Ustalenia
1.ML (pow. 2,65 ha); 2.ML (pow. 0,49 ha).	<p>1.Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy rekreacji indywidualnej.</p> <p>2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budowę budynków rekreacji indywidualnej na działce budowlanej), wiaty, altany, zieleń urządzoną, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, obiekty małej architektury;</p> <p>a) dopuszcza się budowę budynków rekreacji indywidualnej w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki przyległej zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>b) lokalizacja obiektów budowlanych nie może powodować wycinki zadrzewień śródpolnych;</p> <p>c) obiekty budowlane należy realizować w dostosowaniu do istniejącej rzeźby terenu;</p>

	<p>d)zakaz realizacji budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;</p> <p>e)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>f)nieprzekraczalna linia zabudowy wynikająca z położenia terenu w granicach OCHK: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>g)zasady obsługi komunikacyjnej: z przyległych dróg wewnętrznych.</p> <p>3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 30⁰ - 45⁰, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze - (przedmiotowe ustalenia nie dotyczą obiektów budowlanych, o których mowa w lit. f);</p> <p>b)liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c)wysokość zabudowy: maks. 8,0 m;</p> <p>d)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę (dopuszcza się tolerancję do 10⁰);</p> <p>e)pokrycie dachów: materiały w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>f)dopuszcza się lokalizację obiektów małej oraz obiekty architektury ogrodowej altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15⁰- 35⁰;</p> <p>g)wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,15; -wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,03 – do 0,3; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 70% powierzchni działki budowlanej.
1.ITKx (pow. 0,05 ha);	<p>1.Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna, komunikacja.</p> <p>2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a)adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną i komunikację;</p> <p>b)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku;</p> <p>c)odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>d)wysokość zabudowy: maks. 7,0m.</p>
1.ZP (pow. 0,47 ha).	<p>1.Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej.</p> <p>2.Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)wprowadza się zakaz budowy budynków w rozumieniu przepisów budowlanych;</p> <p>b)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz altany lub wiaty o powierzchni zabudowy do 35 m²;</p> <p>c)lokalizacja zabudowy nie może powodować wycinki zadrzewień śródpolnych.</p> <p>3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 15⁰ - 35⁰;</p> <p>b)wysokość zabudowy: maks. 4,5 m;</p> <p>c)wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,02;</p> <p>d)wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>e)teren biologicznie czynny: min. 95%.</p>
1.KDW (pow. 0,19ha);	<p>1.Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych.</p> <p>2.Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleni urządzona.</p>
2.KDW (pow. 0,14 ha).	<p>3.Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a)zakaz umieszczania reklam;</p> <p>b)w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>c)odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>d)wysokość zabudowy: maks. 7,0m;</p> <p>e)szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.</p>

Rozdział 3.

Postanowienia końcowe

§ 20. Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

§ 21. 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 granicach planu w wysokości 30%.

§ 22. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XXVII/175/98 Rady Gminy w Dźwierzutach z dnia 28 maja 1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołów zabudowy letniskowej w obrębie wsi Linowo gmina Dźwierzuty (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. nr 73, poz. 1173 z dnia 29 sierpnia 2001 r.).

§ 23. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dźwierzuty.

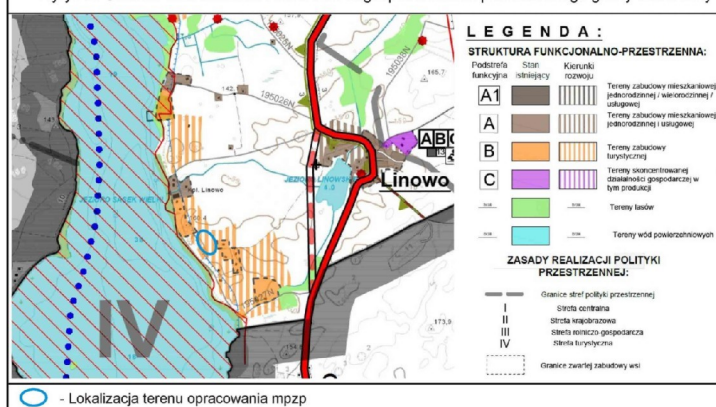
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Arkadiusz
Aleksander Nosek**



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty



USTALENIA PLANU	
OZNACZENIA OGÓLNE	
	granice opracowania planu
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
ZASADY PROWADZENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ	
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczająca z pokolenia terenu w granicach OCHIK
	wyłącznik
OZNACZENIA PRZEZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH	
	tereny zabudowy rekreacyjnej (indywidualnej)
	tereny infrastruktury technicznej i komunalnej
	tereny zielone
	tereny dróg wojewódzkich
ELEMENTY INFORMACYJNE I WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	
	granice terenu 2100 - Planowa Napiętna - Rzeszów (P.L. 2100/000)
	tereny w granicach Agencji Ochrony
	grupy faktycznych zabudowań
tereny objęte granicami ochronnymi znajdują się w granicach Ochrony Wod (P.L. 2100/000)	
tereny objęte granicami ochronnymi znajdują się w granicach Ochrony Wod (P.L. 2100/000)	

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXX/263/21
Rady Gminy Dźwierzuty
z dnia 22 czerwca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 172/31, 172/32, 172/13, 172/19, 172/25, 172/24, 172/17, 172/15, 172/11, 172/27, 172/26, 172/29, 172/22, 172/21, 172/9, 171/18, 171/13, 171/11, 171/22, 171/16, 171/15, oraz części dz. nr ewid. 171/23, 171/20 położonych w obrębie geodezyjnym Linowo, gmina Dźwierzuty.

Wyłożenie do publicznego wglądu w/w planu odbyło się w dniach od 14.01.2021 r. do 04.02.2021 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 19.01.2021 r. W ustalonym terminie tj.: 18.02.2021 r. do projektu w/w planu wpłynęły dwie uwagi złożone przez jedną osobę fizyczną.

- Osoba fizyczna (pismo z dnia 05.02.2021 r., data wpływu do urzędu 18.02.2021r.) dotyczy działki o nr ew. 172/11, w obrębie Linowo, teren elementarny o symbolu 1.ML.

1) Uwaga nr 1.

Treść uwagi:

W par. 13 pkt 1 – wprowadzenie zmiany min. pow. zabudowy letniskowej.

Projekt powinien dopuszczać możliwość zabudowy na mniejszej pow. niż 1000 m², i dlatego wnoszę o dopuszczenie zabudowy indywidualnej na działce o pow. 472 m², tak by stanowiła samodzielnie działkę pod zabudowę letniskową (zakupu działki 172/11 dokonano w 2000 roku i na chwilę obecną brak jest możliwości dokupienia brakujących metrów, aby spełnić warunki zawarte w par. 13 pkt 1. Noszę się z zamiarem scalenia działek 172/11, 172/7, ale nawet to nie pozwoli spełnić wymogów zawartych w par. 1, ponieważ i tak zabraknie 12m do wymaganego min. 1000m². Jednocześnie pragnę zaznaczyć, że działka 172/7 zastał wyłączona z opracowywanego planu.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględniono.

Uzasadnienie:

W paragrafie 13, punkt 1 projektu uchwały określono minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych. Tym samym przedmiotowy zapis o minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działkach budowlanych na terenie opracowania planu nie ogranicza możliwości inwestycyjnych przy spełnieniu określonych w planie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Działka o nr ew. 172/7 zgodnie z uchwałą intencyjną Rady Gminy Dźwierzuty nie wchodzi w granice opracowania planu miejscowego.

2) Uwaga nr 2.

Treść uwagi:

Wytyczone nieprzekraczalne linie zabudowy, w mojej sytuacji uniemożliwiają zabudowę działki, jeśli nie będzie możliwości budowania w granicach działki.

Pragnę zaznaczyć, że obecne zapisy w opracowywanym planie istotnie ograniczają przeznaczenie oraz są dla mnie niekorzystne i znacząco wpływają na wartość działek 172/11 i 172/7.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględniono.

Uzasadnienie:

Obszar pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy obejmuje powierzchnię 122m². Przy spełnieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie istnieje możliwość lokalizacji zabudowy stosując odpowiednie odległości od granicy działki, bez konieczności budowy budynku na granicy działki. Jednocześnie, przyjęte rozwiązanie planistyczne uwzględnia przepisy wynikające z położenia terenu działki w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego.

Dodatkowo wskazuje się, że nie ma mowy o obniżeniu wartości nieruchomości o nr ew. 172/11, która do tej pory była działką rolną z zakazem zabudowy a obecnie jest działką budowlaną. W zakresie działki o nr ew. 172/7 również nie ma mowy o obniżeniu wartości nieruchomości gdyż nie jest objęta zmianą planu i dalej pozostaje jako działka rolna a ustalenie projektu planu nie ograniczają rolniczego jej użytkowania.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXX/263/21
Rady Gminy Dźwierzuty
z dnia 22 czerwca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 741 ze zm.), Rada Gminy Dźwierzuty określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Realizacja inwestycji celu publicznego w tym niezbędnej infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Sposób realizacji inwestycji celu publicznego dotyczących zadań własnych Gminy Dźwierzuty wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.
3. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy, dokonywane będzie zgodnie z uchwalanym corocznie budżetem Gminy Dźwierzuty, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XXX/263/21
Rady Gminy Dźwierzuty
z dnia 22 czerwca 2021 r.

Dane przestrzenne tworzone dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 172/31, 172/32, 172/13, 172/19, 172/25, 172/24, 172/17, 172/15, 172/11, 172/27, 172/26, 172/29, 172/22, 172/21, 172/9, 171/18, 171/13, 171/11, 171/22, 171/16, 171/15, oraz części dz. nr ewid. 171/23, 171/20 położonych w obrębie geodezyjnym Linowo, gmina Dźwierzuty.

Załącznik Nr 4. do uchwały Nr XXX/263/21

Rady Gminy Dźwierzuty

z dnia 22 czerwca 2021 r.

Zalacznik4..gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę