Wyłożenie

UCHWAŁA NR ……..
Rady Gminy Dźwierzuty
z dnia …….. r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 118/42 i 118/54 w obrębie Dąbrowa, gmina Dźwierzuty

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) i uchwały Nr VI/40/24 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 118/42 i 118/54 w obrębie Dąbrowa, gmina Dźwierzuty, Rada Gminy Dźwierzuty stwierdza, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty oraz uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 118/42 i 118/54 w obrębie Dąbrowa, gmina Dźwierzuty, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni ok. 0,19 ha, w granicy zgodnej z częścią graficzną.

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

1) ustaleń stanowiących część tekstową niniejszej uchwały;

2) części graficznej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy oraz ich finasowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;

4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2023 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 3 do uchwały.

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) wymiarowanie w metrach;

5) przeznaczenia terenów;

6) ustalenia lub informacje wynikające z przepisów odrębnych:

   a) grupa istniejących zadrzewień śródpolnych chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

   b) teren objęty granicami opracowania znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego;

   c) teren objęty granicami opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn”;

2. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 stanowią oznaczenia informacyjne.

§ 3. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale.

1. Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać żaden element budynku.
3. Główna połać dachowa - należy przez to rozumieć połać dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połaci dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, ganków oraz zadaszenie tarasów.

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:
   1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MNW-ML;
   2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KR.

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

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:
   1) Teren opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy powiązać z układem dróg publicznych, to jest z drogą publiczną Nr 195024N poprzez drogę o nr ew. działki 118/56 i 92.
   2) Bezpośrednie powiazania komunikacyjne terenu z układem zewnętrznym realizowane będą poprzez drogę oznaczoną symbolem 1KR;
2. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:
   1) 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, w tym pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą wyznaczoną od strony drogi.
   2) Powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym należy realizować poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg poza granicą opracowania planu.
   3) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
      a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
      b) zaopatrzenie w wodę poprzez sieć wodociągową o średnicy nie mniejszej niż Ø 63 mm dla wodociągów rozdzielczych i nie mniejszej niż Ø 32 mm dla przyłączy.
   4) W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
      a) ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
      b) odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć projektowanej kanalizacji sanitarnej, o przekroju nie mniejszym niż Ø 120 mm dla kolektorów grawitacyjnych oraz nie mniejszym niż Ø 63 mm dla przewodów tłocznych.
   5) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
      a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów na teren własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;
      b) wody opadowe i roztopowe z terenów szczelnych docelowo po oczyszczeniu należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.
   6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia;

b) sieci energetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne.

7) W zakresie telekomunikacji ustala się:

a) obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o projektowaną sieć telekomunikacyjną;

b) nakaz realizacji sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

8) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z indywidualnych źródeł zbiornikowych lub z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego o minimalnej średnicy Ø40 mm oraz projektowane przyłącze gazowe o minimalnej średnicy Ø20 mm;

c) dopuszcza się realizację gazowych sieci dystrybucyjnych w granicach planu w sposób niezmieniający przeznaczenia terenu i nie powodujący kolizji z tymże przeznaczeniem.

9) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi. Dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt. 10.

10) Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się realizację mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych. Zakaz realizacji turbin i elektrowni wiatrowych.

11) Wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób, aby nowa sieć drenarska przejęła funkcje starej sieci zachowując spływ wód.

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

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

1) przeznaczenia terenów oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy, usytuowania kalenic budynków, formy kształtowania dachów i ich kolorystyki oraz wysokości zabudowy;

2) kolorystyki elewacji w budynkach;

3) ochrony oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej.

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

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

1) ustala się zasady wynikające z położenia terenu planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego - obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody oraz uchwała Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego;

2) ustala się zasady wynikające z położenia terenu planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 213 - „Olsztyn”, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikujących się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisk;

4) z uwagi na położenie planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego, ustala się w szczególności zakaz:

a) likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;

b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

5) ustala się poziom hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych na terenach oznaczonych symbolem MNW-ML zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej;

6) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;

7) ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczanie wód, gruntu i powietrza ponad dopuszczalne normy;

8) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 9. 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) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

2) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze;

3) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;

4) na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się zakaz lokalizacji przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy budynków i budowli naziemnych z wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz parkingów, dojść i dojazdów.

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

1. W przypadku gdy w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały nie wskazuje się możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych wprowadza się zakaz ich realizacji.
2. W granicach planu nie wyznacza się tymczasowego użytkowania terenów.
3. Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.

§ 12. 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 terenach oznaczonych symbolem MNW-ML, nie może być mniejsza niż 1200 m^2;

2) zasady i warunki podziału nieruchomości nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej.

§ 13. 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. 1200 m^2;
   2) minimalna szerokość frontu działki: min. 20m;
   3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 60 - 120 stopni.

§ 14. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują zewidencjonowane 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.

§ 15. 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.

§ 16. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W granicach planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów

§ 17. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

Oznaczenie terenu (powierzchnia)	**Ustalenia**
1MNW-ML (pow. 0,16 ha)	1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. 2. Ogólne warunki urbanistyczne: a) projektowaną zabudowę należy realizować w dostosowaniu do naturalnej rzeźby terenu; b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; c) ustala się zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych; d) minimalna liczba miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: minimum 1 stanowisko postojowe na jeden samodzielny lokal mieszkalny; e) minimalna liczba miejsc do parkowania dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej: minimum 1 stanowisko postojowe na jeden samodzielny budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej. 3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35^0 -45^0; b) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m; c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2 w tym druga w poddaszu użytkowym; d) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1; e) kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie drewna, kamienia, szkła, cegły ceramicznej oraz tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli; f) pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni lub brązu; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych w ich naturalnym kolorze; g) kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równolegle lub prostopadle do dowolnej granicy działki; h) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,12; i) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,02; j) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,24; k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,65.
1KR (pow. 0,03 ha)	1. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) w liniach rozgraniczających tereny dopuszcza się budowę obiektów drogi oraz obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji o wysokości zabudowy do maksymalnie 8,0 m; b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; c) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 1KR: minimum 5,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, zgodnie z rysunkiem planu.

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

§19. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w granicach planu w wysokości 10%.

§ 20. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dźwierzuty.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Dźwierzuty