

**UCHWAŁA NR ...  
RADY GMINY DŹWIERZUTY  
z dnia ...**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew.  
nr 189/2 w miejscowości Orzyny, gmina Dźwierzuty**

Na podstawie 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 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr V/50/19 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 26 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 189/2 w miejscowości Orzyny, gmina Dźwierzuty, Rada Gminy Dźwierzuty, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dźwierzuty, uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ I**

**ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU**

**§1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 189/2 w miejscowości Orzyny, gmina Dźwierzuty, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1.

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

- 1) tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu**, sporządzonego w skali 1:500, zatytułowanego jako „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 189/2 w miejscowości Orzyny, gmina Dźwierzuty”, stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych **Gminy Dźwierzuty**, stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych**, utworzonych dla planu, stanowiących Załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§2.1.** Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.

**2.** Rysunek planu sporządzono w skali 1:500 i obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1)** granicy planu;
- 2)** przeznaczenia terenu i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3)** cyfrowo - literowego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 5) granicy Spychowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
3. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 3) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 4) 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;
  - 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 6) 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;
  - 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
  - 8) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
4. Z racji braku występowania uwarunkowań na terenie objętym niniejszym planem, w planie nie ustala się:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) zasad kształtowania krajobrazu;
  - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
  - 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
  - 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## ROZDZIAŁ II

### SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

#### **§3. Ilekróć w uchwale jest mowa o:**

1. **przeznaczeniu terenu funkcjonalnego** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w ramach realizacji planu stanie się główną i dominującą formą wykorzystania tego terenu;
2. **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo - literowym;
3. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków;
4. **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące akty prawne.

## ROZDZIAŁ III

### PRZEPISY OGÓLNE

#### **§4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu funkcjonalnego na obszarze objętym planem.**

Ustala się następujące przeznaczenie terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu według symbolu literowego **K** – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja.

#### **§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
  - 1) zachowania powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
  - 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - 3) wysokości zabudowy.
2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi.

#### **§6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:
  - 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
  - 2) ustala się zasady wynikające z położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Olsztyn Nr 213 zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) teren funkcjonalny wyznaczony w planie nie podlega ochronie akustycznej na podstawie przepisów dotyczących ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu;

2. W zakresie ochrony przyrody obowiązują zasady wynikające z położenia planu w granicach Spychowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie ochrony krajobrazu ustala się, iż na terenie objętym planem nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych z powodu braku opracowania audytu krajobrazowego, w którym określa się granice ich występowania.

#### **§7. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji - obsługę komunikacyjną terenu funkcjonalnego zapewnia wojewódzka droga publiczna nr 600 przyległa do terenu planu.

2. Nie ustala się wskaźników wyposażenia terenu funkcjonalnego w miejsca do parkowania.

3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem literowym **K**, jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu funkcjonalnego oraz jest zgodna z wymaganiami przepisów odrębnych.

4. Z zakresu zaopatrzenia w wodę ustala się, iż teren funkcjonalny nie wymaga zaopatrzenia w wodę.

5. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:

1) obsługę w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków lub na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,

2) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia oczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się indywidualnie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, zgodnie z zasadami współżycia społecznego oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako napowietrzne lub podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się, iż w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się, iż teren funkcjonalny nie wymaga zaopatrzenia w sieci telekomunikacyjne.

8. Z zakresu zaopatrzenia w ciepło ustala się, iż teren funkcjonalny nie wymaga zaopatrzenia w ciepło.

9. Z zakresu zaopatrzenia w gaz ustala się, iż teren funkcjonalny nie wymaga zaopatrzenia w gaz.

**§8. 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. Dla terenu objętego planem zlokalizowanego w granicach Spychowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.
2. Dla terenu objętego planem zlokalizowanego w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Olsztyn Nr 213 obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.
3. Na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze.
4. Na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
5. Na terenie objętym planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
6. Na terenie objętym planem nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych z powodu braku opracowania audytu krajobrazowego, w którym określa się granice ich występowania.

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

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla całego obszaru planu zlokalizowanego w granicach Spychowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§10. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.**

Ustala się wysokość stawki procentowej dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem literowym - **K** – 0,1%.

## **ROZDZIAŁ IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§11. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym K.**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1K**:
  - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren infrastruktury technicznej - kanalizacja;
  - 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
    - a) obiektów i urządzeń służących obsłudze sieci kanalizacyjnej,
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
    - c) dojeżdż,

- d) zieleni naturalnej;
- 3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 5%;
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,01 (1%);
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,95 (95%);
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,95;
- 4) zachowuje się istniejące urządzenia służące do obsługi kanalizacji sanitarnej - przepompownia ścieków.
- 5) ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem urządzeń kanalizacyjnych należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się wysokość obiektów budowlanych – nie wyżej niż 6 m.

#### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§12.1.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dźwierzuty.

**2.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

**Przewodniczący Rady Gminy Dźwierzuty**