



BAU

BIURO ARCHITEKTONICZNO URBANISTYCZNE

10-207 Olsztyn, ul. Radiowa 29/14 tel/fax 089/526 41 59; 691 395 609 e-mail: a.weiss@wp.pl
konto: BANK PEKAO SA I O/Olsztyn 12401590-03231508-2700-351112-001-0000 Płatnik podatku VAT NIP 739-153-48-43

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU
ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH
W MIEJSCOWOŚCI RUSEK MAŁY DZ. NR 128/9, 128/27,
173/3 OBRĘB GEODEZYJNY SĄPLĄTY
GMINA DŹWIERZUTY**

Zawartość operatu:

1. Ustalenia planu stanowiące treść Uchwały Nr V/35/03 Rady Gminy w Dźwierzutach z dnia 27 marca 2003 r.
2. Rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik do w/w Uchwały.

Główny projektant:
mgr inż. arch. Aleksander Weiss
upr. urbanistyczne nr 2075/90

Awe

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH USŁUG TURYSTYCZNYCH W MIEJSCOWOŚCI RUSEK MAŁY DZ. NR 128/9, 128/27, 173/3 OBRĘB GEODEZYJNY SĄPLĄTY GMINA DŹWIERZUTY ZOSTAŁ ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ NR V/35/03 RADY GMINY W DŹWIERZUTACH Z DNIA 27 MARCA 2003 R., OGŁOSZONĄ W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO - MAZURSKIEGO NR 60 Z DNIA 10 MAJA 2003 R., POZ. 855



WÓJT
mgr inż. Czesław Wierzuk

UCHWAŁA Nr V/35/03

Rady Gminy w Dźwierzutach

z dnia 27 marca 2003 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
zabudowy usług turystycznych w miejscowości Rusek Mały, dz. nr 128/9, 128/27, 173/3
obręb geodezyjny Sapłaty, gmina Dźwierzuty.**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz.139, Nr 41, poz.412 i Nr 111, poz.1279, z 2000 r. Nr 12, poz.136, Nr 109, poz.1157 i Nr 120, poz.1268, z 2001 r. Nr 5, poz.42, Nr 14, poz.124, Nr 100, poz.1085, Nr 115, poz.1229 i Nr 154, poz.1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz.253, Nr 113, poz.984, Nr 130, poz.1112) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806) Rada Gminy w Dźwierzutach uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usług turystycznych w miejscowości Rusek Mały, obejmujący działki nr 128/9, 128/27, 173/3 w obrębie geodezyjnym Sapłaty, gmina Dźwierzuty, zwany dalej planem.
2. Przedmiot, zakres i granice planu są określone na podstawie uchwały Nr XXVI/214/02 Rady Gminy w Dźwierzutach z dnia 12 czerwca 2002 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Sapłaty.

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 2.

1. Plan składa się z ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały oraz rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik do uchwały zatytułowanego:

*„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usług
turystycznych w miejscowości Rusek Mały dz. nr 128/9, 128/27, 173/3 w
obrębie geodezyjnym Sapłaty gmina Dźwierzuty
Rysunek planu w skali 1 : 1000 ”*

2. Plan stanowi podstawę do podejmowania decyzji administracyjnych w zakresie gospodarki terenami i kształtowania zabudowy.

§ 3.

1. Ustala się następujący zakres obowiązywania określeń na całym obszarze objętym planem. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) *przeznaczeniu podstawowym* – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie,
 - 2) *przeznaczeniu dopuszczalnym* – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
 - 3) *linii zabudowy nieprzekraczalnej* – należy przez to rozumieć linię poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej,
 - 4) *adaptacji* budynku lub obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika. Przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową, wymianą budynku oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego pod warunkiem, że nowa funkcja zgodna jest z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu a sposób kształtowania zabudowy zgodny jest z ustalonymi zasadami dla tego terenu, określonymi w Rozdziale III „Przepisy szczegółowe..”
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie:
 - 1) granicy opracowania planu,
 - 2) przeznaczenia terenów,
 - 3) linii rozgraniczających tereny o różnych rodzajach przeznaczenia,
 - 4) linii podziału wewnętrznego terenów,
 - 5) linii zabudowy ściśle określonych,
 - 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy z tytułu ochrony walorów krajobrazowych jeziora Ruskiego,
 - 7) granic zasięgu gleb pochodzenia organicznego.

§ 4.

Przedmiotem ustaleń planu są :

1. Zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem:
 - 1) zasady kształtowania przestrzeni,
 - 2) zasady obsługi i wyposażenia w infrastrukturę techniczną,

2. Poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi:
- 1) teren zabudowy usług turystycznych oznaczony na rysunku planu symbolem UT,
 - 2) teren zbiornika wodnego, oznaczony na rysunku planu symbolem W,
 - 3) teren parku leśnego z urządzeniami rekreacyjnymi oznaczony na rysunku planu symbolem US,
 - 4) tereny projektowanej zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ML,
 - 5) tereny zieleni rekreacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZR,
 - 6) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN,
 - 7) gleby pochodzenia organicznego oznaczone na rysunku planu granicą ich zasięgu;

Rozdział II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem :

1. Zasady kształtowania przestrzeni:
 - 1) obowiązuje zakaz wydobycia i eksploatacji jakichkolwiek surowców naturalnych, takich jak kreda jeziorna, glina, piasek, żwir, torf i inne,
 - 2) wszelkie działania inwestycyjne muszą zapobiegać erozji gleby,
 - 3) obowiązuje zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów przemysłowych,
 - 4) obowiązuje zakaz wznoszenia budynków poza terenem wyznaczonym na rysunku planu,
 - 5) od strony dróg obowiązuje nakaz wykonywania ogrodzeń jako drewniane lub murowane z przewagą drewna w charakterze płotów zagród wiejskich. Stosowanie siatki możliwe jest jedynie przy jednoczesnym wprowadzeniu żywopłotów wzdłuż tych ogrodzeń. Obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń pełnych,
 - 6) zakazuje się grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegowej jeziora,
 - 7) szczegółowe warunki zabudowy zawarto w Rozdziale III.
2. Zasady obsługi oraz projektowane urządzenia infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu, wyposażonego dodatkowo w hydranty przeciwpożarowe,
 - 2) odprowadzenie ścieków:

docelowo - poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do istniejącej oczyszczalni ścieków w Dźwierzutach;

tyczasowo - w związku z przepisami art. 42 ust.4 ustawy Prawo wodne do szczelnych

zbiorników bezodpływowych, z wywożeniem do punktu zlewnego istniejącej oczyszczalni ścieków w Dźwierzutach.

W trakcie projektowania i budowy zbiorników należy zastosować technologie o najwyższym stopniu zabezpieczeń i odpowiednim poziomie technicznym wykluczającym możliwość powstania skażenia środowiska, zarówno w trakcie eksploatacji zbiorników, jak i podczas przepompowywania ścieków celem wywozu.

Obowiązuje bezwzględny nakaz podłączenia obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi do kanalizacji sanitarnej z chwilą jej wybudowania,

- 3) zasilanie w energię elektryczną zgodnie z warunkami Zakładu Energetycznego,
- 4) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnego źródła, stosownie do wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń właściwych organów. Obowiązuje stosowanie innego źródła ogrzewania niż węglowe i węgl pochodne.

Należy zastosować systemy energii odnawialnej (solarne, pompy ciepłne, wiatrownie) lub zapewniające niską emisję zanieczyszczeń (olejowe, gazowe),

- 5) gromadzenie odpadów stałych w kontenerach i wywożenie na legalne wysypisko śmieci.

Rozdział III

Przepisy szczegółowe, dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 6.

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UT ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę usług turystycznych.
2. Obowiązują ustalenia zawarte w § 5, a w stosunku do istniejącej i projektowanej zabudowy na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:
 - 1) ogranicza się ilość użytkowników terenu do około 50 osób,
 - 2) adaptuje się istniejącą zabudowę na cele hotelowo-restauracyjne. Adaptowana zabudowa kształtem i formą winna harmonizować z otoczeniem i krajobrazem oraz nawiązywać do istotnych cech architektury regionalnej. Elewacje wykonać należy z tradycyjnych materiałów, wyklucza się okładziny elewacyjne typu *siding*. Wysokość adaptowanej zabudowy nie może przekraczać trzech kondygnacji, w tym kondygnacja (trzecia) w postaci użytkowego bądź nieużytkowego poddasza pod dachem wysokim. Dach adaptowanej zabudowy kryty dachówką,
 - 3) uzupełniając, w tym również z wykorzystaniem istniejących fundamentów - projektuje się zabudowę zaplecza mieszkalno-gospodarczego w ramach funkcji uzupełniającej – usług agroturystycznych, tj. bungalów i budynków mieszkalnych; stajni z obiektami

towarzyszącymi. Zabudowę należy kształtować jako wolnostojącą w formie wiejskiej zabudowy zagrodowej o charakterze rekreacyjnym, która skalą i formą winna harmonizować z otoczeniem i krajobrazem oraz nawiązywać do cech architektury regionalnej, wykonaną z tradycyjnych materiałów lokalnych, z przewagą drewna.

Wysokość zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji, w tym kondygnacja (druga) w postaci użytkowego bądź nieużytkowego poddasza pod dachem wysokim.

Dach kryty dachówką, materiałami ją imitującymi lub trzcina o kącie nachylenia połaci dachowej w przedziale $30^{\circ} - 45^{\circ}$.

3. W obrębie zabudowy, o której mowa w ust.2 jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się sytuowanie elementów zagospodarowania i wyposażenia oraz innych obiektów, niezbędnych dla użytkowania podstawowego, jak:

- parkingi,
- zadaszenia i podcienie,
- boiska, korty tenisowe,
- inne urządzenia do zabaw dzieci i gier dla dorosłych oraz elementy zagospodarowania i wyposażenia tj. małej architektury, itp.,

pod warunkiem, że charakterem, skalą i rodzajem materiałów użytych do ich budowy będą nawiązywać do walorów naturalnych krajobrazu.

§ 7.

Ustala się teren zbiornika wodnego, oznaczony na rysunku planu symbolem W. Prace związane z realizacją inwestycji należy wykonać zgodnie z właściwymi przepisami ustawy Prawo wodne.

§ 8.

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem US ustala się jako przeznaczenie podstawowe park leśny z urządzeniami rekreacyjnymi:

- trasy rowerowe, trasy do jazdy konnej, ścieżki zdrowia, place rekreacyjne, itp.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 inwestycje powinny być ulokowane na terenie tak, aby nie usuwać zadrzewień poza przypadkami uzasadnionymi, uzgodnionymi z odpowiednimi służbami.

§ 9.

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ML ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę letniskową.
2. Obowiązują ustalenia zawarte w §5, a w stosunku do zabudowy na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:

- 1) zabudowę należy kształtować jako wolnostojącą w formie wiejskiej zabudowy zagrodowej o charakterze rekreacyjnym, która skalą i formą winna harmonizować z otoczeniem i krajobrazem oraz nawiązywać do istotnych cech architektury regionalnej, wykonaną z tradycyjnych materiałów lokalnych, z przewagą drewna;
- 2) wysokość zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji, w tym kondygnacja (druga) w postaci użytkowego poddasza pod dachem wysokim,
- 3) dach kryty dachówką, materiałami ją imitującymi lub trzcina o kącie nachylenia połaci dachowej w przedziale $30^0 - 45^0$,
3. W obrębie zabudowy, o której mowa w ust. 2 dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i innych obiektów niezbędnych dla użytkowania podstawowego, jak zadaszenia i podcienie;
4. Warunkiem lokalizacji budynków i obiektów, o których mowa w ust. 3, jest :
 - a) dostosowanie skalą i formą obiektów do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego,
 - b) zamknięcie się zabudowy w jeden zespół grupujący wszystkie obiekty,
 - c) zakaz przeznaczania obiektów na działalność produkcyjną lub hodowlaną,
 - d) zakaz wznoszenia obiektów jako wolnostojące.

§ 10.

1. Ustala się tereny zieleni rekreacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZR, stanowiące obszar istniejącej i projektowanej zieleni w granicach działek letniskowych.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej, dopuszcza się zróżnicowane formy zieleni urządzonej. Zaleca się zielen iglastą, zachowującą walory widokowe przez cały rok.

§ 11.

Ustala się teren istniejącej zieleni naturalnej oznaczony na rysunku planu symbolem ZN, stanowiący obszar pokryty roślinnością niską, trawiastą. Ze względu na znaczenie dla ochrony wód jeziora, użytkowanie winno zapewnić duży udział trwałej zieleni.

§ 12.

Ustala się pozostawienie w stanie naturalnym gleb pochodzenia organicznego oznaczonych na rysunku planu granicą ich zasięgu, za wyjątkiem gleb położonych na terenie zbiornika wodnego, wymienionego w § 7.

Rozdział IV
Przepisy końcowe

§ 13.

Inwestycje komunikacji kołowej i pieszej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie stanowią zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14.

W oparciu o art. 8 ust. 2 ustawy, na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia i rysunek miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty zatwierdzonego uchwałą Nr XI/71/92 Rady Gminy w Dźwierzutach z dnia 19 marca 1992 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego Nr 7, poz. 72 z 1992 r. wraz z późniejszymi zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Nr XXI/155/94 Rady Gminy w Dźwierzutach z dnia 15 kwietnia 1994 r.

§ 15.

Zgodnie z art. 10 ust 2 ustawy, do planu dołącza się *prognozę oddziaływania na środowisko*, która stanowi nie publikowany załącznik do niniejszej uchwały.

§ 16.

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy ustala się poniższe wysokości procentowe stawek dla naliczania opłat od terenów objętych zmianą planu:

L.p.	Teren oznaczony na rysunku planu symbolem	Wysokość procentowa stawki
1.	UT	25
2.	US	0
3.	W	0
4.	ML	25
5.	ZR	25
6.	ZN	0

§ 17.

1. Oryginał planu przechowywany jest w Urzędzie Gminy w Dźwierzutach, a jego kopię Wójt przekazuje Wojewodzie i Marszałkowi Województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz Staroście Powiatu Szczycieńskiego.

2. Każdy ma prawo wglądu do zmiany planu oraz otrzymania stosownych wypisów i wyrysów. Za wydane wypisy i wyrisy pobiera się opłatę administracyjną.

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 19.

Uchwała wraz z załącznikiem podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

§ 20.

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

Przewodniczący Rady Gminy


Leszek Dec