



**PRZEDSIĘBIORSTWO
GOSPODARKI GRUNTAMI**

10-539 OLSZTYN, ul. Dąbrowszczaków 2
☎ (089) 527 33 23 i 527 26 97; fax 527 26 97
E-Mail: topoz@klub.chip.pl http://klub.chip.pl/topoz/
konto : BOŚ S.A. O/Olsztyn 15401072-127589-27003-00
NIP : 739-302-04-62

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY LETNISKOWEJ
W OBRĘBIE GEODEZYJNYM SĄPŁATY
GMINA DŹWIERZUTY**

Zawartość operatu :

1. Ustalenia miejscowego planu stanowiące treść Uchwały Nr XIV/124/2000 Rady Gminy w Dźwierzutach z dnia 7 lipca 2000r.
2. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do w/w Uchwały

Główny projektant :
mgr inż. arch. Aleksander Weiss *Awe*
upr. urb. nr 2075/90

**ZARZĄD GMINY
DŹWIERZUTY**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZABUDOWY LETNISKOWEJ W OBRĘBIE GEODEZYJNYM SĄPŁATY GMINA DŹWIERZUTY ZOSTAŁ ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ NR XIV/124/2000 RADY GMINY W DŹWIERZUTACH Z DNIA 7 LIPCA 2000 ROKU, OGŁOSZONĄ W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO NR 52 Z DNIA 24 SIERPNIĄ 2000 ROKU , POZ. 671

(8.09.2000r.)

PRZEWODNICZĄCY
mgr inż. Czesław Wierzuk

OLSZTYN

1999 ROK

**Uchwała Nr XIV/124/2000
Rady Gminy w Dźwierzutach
z dnia 7 lipca 2000 roku**

**w sprawie : uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
zabudowy lotniskowej w obrębie geodezyjnym Sapłaty gmina Dźwierzuty.**

Na podstawie art. 26 i 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity : Dz. U. Nr 15 z 1999r. poz.139 z późn. zm.) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 13, z 1996 roku, poz. 74 z późn. zm.) Rada Gminy w Dźwierzutach uchwala, co następuje :

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy lotniskowej w obrębie geodezyjnym Sapłaty gmina Dźwierzuty, zwany dalej planem.
2. Przedmiot, zakres i granice planu są określone na podstawie uchwały Nr XI/62/95 Rady Gminy w Dźwierzutach z dnia 14 grudnia 1995 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w gminie Dźwierzuty oraz zmian planu ogólnego gminy.

**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 lotniskowej w obrębie 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 określonych na całym obszarze objętym planem:
 - 1) linia zabudowy nieprzekraczalna oznacza linię poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej ;
 - 2) wysokość zabudowy oznacza wysokość w rozumieniu prawa budowlanego (ilość kondygnacji nadziemnych budynku wraz z poddaszem);
 - 3) przeznaczenie podstawowe oznacza takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie;
 - 4) przeznaczenie dopuszczalne oznacza rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.

2. Na terenie objętym opracowaniem planu obowiązuje rozporządzenie Wojewody Olsztyńskiego Nr 53 z dnia 16 czerwca 1998r. w sprawie systemu obszarów chronionych w województwie olsztyńskim, wyznaczania obszarów chronionego krajobrazu oraz zasad gospodarowania na tych terenach (Dz. Urz. Woj. Olsztyńskiego Nr 13 z 1998r. , poz.186).

§ 4.

Przedmiotem ustaleń planu są :

1. Zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem :
 - 1) zasady kształtowania przestrzeni ;
 - 2) zasady obsługi oraz projektowane urządzenia infrastruktury technicznej ;
2. Poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi :
 - 1) tereny projektowanej zabudowy letniskowej oznaczone na rysunku planu symbolem ML ;
 - 2) teren projektowanej zabudowy letniskowej oznaczony na rysunku planu symbolem ML 1;
 - 3) tereny zieleni rekreacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZR ;
 - 4) tereny zieleni niskiej , oznaczone na rysunku planu symbolem ZN ;
 - 5) tereny zieleni wysokiej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZW
 - 6) tereny ciągów komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem K i KP.

§ 5.

Rysunek planu obowiązuje w zakresie :

1. Granicy opracowania planu,
2. Zasięgu strefy ochrony bezpośredniej jeziora Buczek (Sapłaty), wykluczonej spod zabudowy kubaturowej, wyznaczonej na podstawie Rozporządzenia Nr 53 Wojewody Olsztyńskiego z dnia 16 czerwca 1998 r.,
3. Przeznaczenia terenów,
4. Linii rozgraniczających tereny o różnych rodzajach przeznaczenia,
5. Linii podziału wewnętrznego terenów,
6. Funkcji i parametrów ulic,
7. Linii zabudowy ściśle określonych,
8. Linii zabudowy nieprzekraczalnych.

Rozdział II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 6.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem :

1. Zasady kształtowania przestrzeni :
 - 1) przebieg linii rozgraniczających tereny o różnych rodzajach przeznaczenia jest obowiązujący i może być zmieniony w niewielkim zakresie, wynikłym z późniejszych faz realizacji planu ;
 - 2) przebieg linii podziału wewnętrznego terenów o tym samym rodzaju przeznaczenia tj. granic działek letniskowych wyznaczonych w planie, może ulec korektom bez możliwości wtórnego podziału geodezyjnego ;
 - 3) zaleca się zmniejszenie ilości działek poprzez łączenie działek wyznaczonych na rysunku planu, niedopuszczalne jest wytyczanie mniejszych działek ;
 - 4) wszelkie działania inwestycyjne muszą zapobiegać erozji gleby, szczególnie na terenach o dużym spadku. Na terenach tych obowiązuje zakaz przemieszczeń mas ziemnych (robót ziemnych), zaleca się przeznaczenie ich pod zalesienie lub zadrzewienie, co należy traktować jako zgodne z planem, mimo braku odpowiednich oznaczeń na rysunku planu ;

- 5) obowiązuje zakaz wydobycia i eksploatacji jakichkolwiek surowców naturalnych, takich jak kreda jeziorna, glina, piasek, żwir, torf i inne ;
- 6) obowiązuje zakaz melioracji zmieniającej radykalnie stosunki wodne ;
- 7) obowiązuje zakaz wznoszenia budynków poza terenami wyznaczonymi na rysunku planu ;
- 8) w granicach jednej działki, na terenie wyznaczonym na rysunku planu pod zabudowę może być usytuowany wyłącznie jeden obiekt, chyba że ustalenia szczegółowe do wyznaczonych terenów mówią inaczej ;
- 9) obowiązuje zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów przemysłowych ;
- 10) nowe budynki o charakterze letniskowo-rekreacyjnym należy realizować jako zabudowę luźną, w formie i gabarytach nawiązujących do istotnych cech architektury regionalnej, lokalizowaną na terenach nieeksponowanych. Szczegółowe warunki zabudowy zawarto w Rozdziale III § 7 i 8 ;
- 11) ogrodzenia nie mogą przekraczać wysokości 1,20 m od poziomu terenu. Dla ogrodzeń stosowanych od strony ulic i ciągów pieszych, obowiązuje nakaz wykonywania ich 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.

2. Zasady obsługi oraz projektowane urządzenia infrastruktury technicznej ;

- 1) zaopatrzenie w wodę :
 - a) docelowo, poprzez projektowaną sieć wodociagową rozdzielczą wyposażoną w hydranty przeciwpożarowe z istniejącego wodociągu Rusek Mały – Mycółka,
 - b) tymczasowo, z ujęć własnych,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowaną siecią kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i tłocznej wraz z lokalnymi przepompowniami ścieków, których orientacyjny rejon oznaczono na rysunku planu symbolem NOp, poprzez projektowany kolektor tłoczny wokół jez. Buczek (Sapłaty) i trasę Julianowo-Dzwierzuty do istniejącej oczyszczalni ścieków w Dzwierzutach. Odprowadzenie ścieków z obiektów usytuowanych w lokalnych obniżeniach terenu poprzez indywidualne, przydomowe przepompownie ścieków do projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej.

- 3) zasilanie w energię elektryczną z projektowanej stacji transformatorowej słupowej 15/0,4 kV wraz z zasilaniem napowietrznym SN 15 kV z istniejącego odgałęzienia SN „Julianowo - Mycółka”. Z projektowanej stacji przewiduje się budowę sieci rozdzielczych nn 0,4 kV w granicach linii rozgraniczających ulic,
- 4) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła stosownie do wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń właściwych organów. Obowiązuje stosowanie innego źródła ogrzewania niż węglowe i węgl pochodne,
- 5) gromadzenie odpadów stałych w małych kontenerach i wywożenie na wysypisko gminne.

Rozdział III

Przepisy szczególne, dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 7.

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ML ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę letniskową.
2. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, a w stosunku do zabudowy na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:
 - 1) zabudowa winna charakteryzować się wysokimi walorami architektoniczno-krajobrazowymi,
 - 2) 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,
 - 3) wysokość zabudowy nie może przekraczać jednej kondygnacji z użytkowym poddaszem i dachem wysokim, dwuspadowym o kącie nachylenia połaci dachowej w przedziale 30° - 45° krytym dachówką, materiałami ją imitującymi lub trzcina,
 - 4) oddanie do użytku zabudowy uwarunkowane jest uzbrojeniem terenu w sieć kanalizacyjną, grawitacyjną i tłoczną z odprowadzeniem ścieków kolektorem tłocznym do istniejącej oczyszczalni ścieków w Dźwierzutach.
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 obiektów, o których mowa w ust. 3, jest :
 - a) dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego,
 - b) zamknięcie się zabudowy w jeden zespół grupujący wszystkie obiekty.
 - c) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów jako wolnostojące.
5. W opracowaniach projektów budowlanych niezbędne jest pokazanie sposobu wkomponowania zabudowy w otaczający krajobraz.

§ 8.

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ML 1, stanowiącym obszar wykonanych wcześniej podziałów geodezyjnych terenów rolnych dopuszcza się możliwość zabudowy letniskowej w ramach poszczególnych podziałów zgodnie z odpowiednimi przepisami Prawa Budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia jak w § 6 i 7.

§ 9.

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 zielenią iglastą, zachowującą walory widokowe przez cały rok.

§ 10.

1. Ustala się tereny istniejącej zieleni naturalnej chronionej oznaczone na rysunku planu symbolem ZN, stanowiące obszar pokryty roślinnością niską, trawiastą.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania :
 - 1) dopuszcza się penetrację turystyczną;
 - 2) ze względu na duże znaczenie dla ochrony wód jeziora, użytkowanie winno zapewnić duży udział trwałej zieleni, w tym również wysokiej zapobiegającej erozji na dużych spadkach terenu

§ 11

1. Ustala się tereny istniejącej zieleni naturalnej chronionej oznaczone na rysunku planu symbolem ZW, stanowiące obszar zieleni wysokiej, nieurządzonej, zalesień, zadrzewień i zakrzewień na glebach chronionych.

2. Na terenach , o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania :
 - 1) dopuszcza się ograniczoną penetrację turystyczną,
 - 2) ze względu na wysoką wartość przyrodniczą i szczególnie duże znaczenie dla ochrony wód jeziora ustala się nakaz ich pozostawienia w stanie obecnym , naturalnym.

§ 12.

1. Ustala się tereny ciągów komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem K i KP.
2. Na terenach , o których mowa w ust. 1 w obrębie linii rozgraniczających obowiązuje :
 - 1) klasyfikacja funkcjonalno-techniczna, przebieg i szerokość pasów drogowych;
 - 2) zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem sieci i urządzeń uzbrojenia terenu w zakresie : wody, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyki, telekomunikacji itp. pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących ulic;
 - 3) zakaz stosowania żuźla dla nawierzchni pieszych i jezdnych w rozwiązaniach tymczasowych i docelowych.

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 skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, która stanowi nie publikowany załącznik do niniejszej uchwały.

§ 16.

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy, dla terenów objętych planem ustala się poniższe wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat od terenów ujętych w planie :

L.p.	Teren oznaczony na rysunku planu symbolem	Wysokość procentowa stawki
1.	ML i ZR	25
2.	ML 1	25
3.	ZW i ZN	0
4.	K i KP	0

§ 17.

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

§ 18.

1. Każdy ma prawo wglądu do planu oraz otrzymania z niego stosownych wypisów i rysów.
2. Wójt Gminy Dźwierzuty przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w tym przedmiocie stosowne wypisy i rysy.

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy .

§ 20.

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

§ 21.

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

Przewodniczący Rady Gminy


Stanisław Bruchwałd