



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU ZABUDOWY LETNISKOWEJ,
DZ. NR 228 W OBRĘBIE GEODEZYJNYM RAŃSK
GMINA DŹWIERZUTY**

Zawartość operatu:

1. Ustalenia planu stanowiące treść Uchwały Nr XVII/160/01 Rady Gminy w Dźwierzutach z dnia 28 lutego 2001r.
2. Rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik do w/w Uchwały.

Główny projektant:

mgr inż. arch. Aleksander Weiss *Aweiss*
upr. urbanistyczne nr 2075/90

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY LETNISKOWEJ, DZ. NR 228 W OBRĘBIE GEODEZYJNYM RAŃSK GMINA DŹWIERZUTY ZOSTAŁ ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ NR XVII/160/01 RADY GMINY W DŹWIERZUTACH Z DNIA 28 LUTEGO 2001 ROKU, OGŁOSZONĄ W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO - MAZURSKIEGO NR 35 Z 30 KWIETNIA 2001 R., POZ. 514.

(15.05.2001v)



**ZARZĄD GMINY
DŹWIERZUTY
PRZEWODNICZĄCY**
mgr inż. Czesław Wiorzak

**RADA GMINY
w DŹWIERZUTACH**

UCHWAŁA Nr XVII/160/01

Rady Gminy w Dźwierzutach

z dnia 28 lutego 2001 roku

w sprawie : uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy letniskowej, dz. nr 228 w obrębie geodezyjnym Rańsk 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 uchwała, co następuje :

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy letniskowej, dz. nr 228 w obrębie geodezyjnym Rańsk gmina Dźwierzuty, zwany dalej planem.
2. Przedmiot, zakres i granice planu są określone na podstawie uchwały Nr VII/55/99 Rady Gminy w Dźwierzutach z dnia 29 kwietnia 1999 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Rańsk.

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 letniskowej,
dz. nr 228 w obrębie geodezyjnym Rańsk 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:
 - 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 lotniskowej oznaczone na rysunku planu symbolem ML ;
 - 2) tereny zieleni rekreacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZR ;
 - 3) tereny zieleni naturalnej , oznaczone na rysunku planu symbolem ZN ;
 - 4) tereny ciągów komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem K i KP;
 - 5) orientacyjny rejon stanowiska archeologicznego oznaczony na rysunku planu granicą jego zasięgu.

§ 5.

Rysunek planu obowiązuje w zakresie :

1. Granicy opracowania planu,
2. Zasięgu strefy ochrony bezpośredniej jeziora Rańskie, 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 dróg i ulic,
7. Linii zabudowy ściśle określonych,
8. Linii zabudowy nieprzekraczalnych,
9. Granicy zasięgu orientacyjnego rejonu stanowiska archeologicznego.

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 budowlanych 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 lub mieszkalnym należy realizować jako zabudowę luźną, w formie i gabarytach nawiązujących do istotnych cech architektury regionalnej, lokalizowaną na terenach nieeksploatowanych. Szczegółowe warunki zabudowy zawarto w Rozdziale III § 7. 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, zasilaną z projektowanego wodociągu grupowego Rańsk - Orżyny (realizacja inwestycji w przygotowaniu).
 - b) tymczasowo, z ujęć własnych,
- 2) odprowadzenie ścieków docelowo, poprzez : projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i tłocznej, rejon projektowanej przepompowni ścieków oznaczony na rysunku planu symbolem NOp, projektowanym kolektorem tłocznym do istniejącej oczyszczalni ścieków w Dźwierzutach (wariant I) lub projektowanej oczyszczalni w okolicy wsi Kałęczyn (wariant II). Jako rozwiązanie przejściowe, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę dwóch wspólnych zbiorników bezodpływowych dwukomorowych, zlokalizowanych w rejonie projektowanej przepompowni z obowiązkiem wywozu ścieków do istniejącej oczyszczalni w Dźwierzutach.

- 3) zasilanie w energię elektryczną z projektowanej stacji transformatorowej słupowej 15/0,4 kV wraz z zasilaniem napowietrzonym SN 15 kV z istniejącej linii SN Rańsk - Orzyny. 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 szczegółowe, 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,
3. W obrębie zabudowy, o której mowa w ust. 2 dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i innych obiektów niezbędnych dla użytkowania podstawowego, jak zadaszania 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 zabudowy usytuowanej w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora niezbędne jest pokazanie sposobu wkomponowania zabudowy w otaczający krajobraz.

§ 8.

1. Ustala się tereny zieleni rekreacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZR, stanowiące obszar istniejącej i projektowanej zieleni w granicach działek letniskowych lub mieszkaniowych.
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.

§ 9.

1. Ustala się tereny istniejącej i projektowanej zieleni naturalnej chronionej oznaczone na rysunku planu symbolem ZN, stanowiące obszar pokryty roślinnością niską, trawiastą, zakrzewieniami i zadrzewieniami.
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 na dużych spadkach zapobiegającej erozji.

§ 10.

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 żużla dla nawierzchni pieszych i jezdnych w rozwiązaniach tymczasowych i docelowych.

§ 11.

1. Ustala się orientacyjny rejon stanowiska archeologicznego, oznaczony na rysunku planu granicą jego zasięgu.
2. W zasięgu orientacyjnego rejonu o którym mowa w ust. 1 w granicach poszczególnych nieruchomości ustalonych w planie, należy przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne w trakcie robót ziemnych przedmiotowych inwestycji.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 12.

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.

§ 13.

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.

§ 14.

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.

§ 15.

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	15
2.	ZN	0
3.	K i KP	0

§ 16.

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

§ 17.

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

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi 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
[Signature]
mgr inż. Stanisław Bruchwał