



## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DŹWIERZUTY W OBRĘBIE GEODEZYJNYM JELENIOWO, WE WSI ZIMNA WODA

Zawartość operatu:

1. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały Nr XXXII/213/06 Rady Gminy w Dźwierzutach z dnia 18 lipca 2006r.
2. Rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik Nr 1 do w/w uchwały.
3. Załącznik Nr 2 do w/w uchwały.

Główny projektant:

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

*A. Weiss*

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DŹWIERZUTY W OBRĘBIE GEODEZYJNYM JELENIOWO, WE WSI ZIMNA WODA ZOSTAŁ ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ NR XXXII/213/06 RADY GMINY W DŹWIERZUTACH Z DNIA 18 LIPCA 2006 R., OGŁOSZONĄ W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO NR 126 Z DNIA 4 WRZEŚNIA 2006 R., POZ.1984



**WÓJT**  
mgr inż. Czesław Wierzuk

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty  
w obrębie geodezyjnym Jeleniowo, we wsi Zimna Woda**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806, z 2003r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz.717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz.1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz.1087), zwanej dalej ustawą, Rada Gminy w Dźwierzutach uchwała, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty w obrębie geodezyjnym Jeleniowo, we wsi Zimna Woda, zwany dalej planem miejscowym.

2. Granice planu miejscowego zostały określone na podstawie uchwały Nr X/90/03 Rady Gminy w Dźwierzutach z dnia 30 października 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty w obrębie geodezyjnym Jeleniowo, we wsi Zimna Woda

3. Plan miejscowy obejmuje działki położone we wsi Zimna Woda, w obrębie geodezyjnym Jeleniowo, gmina Dźwierzuty.

4. Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego.

**Rozdział I  
USTALENIA WSTĘPNE**

**§ 2.** Uchwalony plan miejscowy składa się z:

- części tekstowej planu miejscowego - ustaleń, stanowiących treść niniejszej uchwały,
- części graficznej planu miejscowego - rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty w obrębie geodezyjnym Jeleniowo, we wsi Zimna Woda. Rysunek planu w skali 1:1000”
- rozstrzygnięć wymaganych przepisami art. 20 ust. 1 stanowiących Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** 1. Ilekroć w uchwale lub w oznaczeniach na rysunku planu miejscowego jest mowa o:

- 1) granicach opracowania - rozumie się przez to określenie obszaru, na którym obowiązują ustalenia niniejszego planu miejscowego;
- 2) obszarze planu miejscowego - rozumie się przez to cały obszar objęty niniejszym planem miejscowym;
- 3) budynku rekreacji indywidualnej - rozumie się przez to budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku rodzinnego;
- 4) kondygnacji - rozumie się przez to kondygnację nadziemną, której nie mniej niż połowa wysokości w świetle, co najmniej z jednej strony budynku, znajduje się powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, a także każdą usytuowaną nad nią kondygnację;
- 5) adaptacji istniejących podziałów geodezyjnych – należy przez to rozumieć nie ingerowanie ustaleń planu miejscowego w istniejący stan podziału geodezyjnego na działki i wewnątrz zespołu działek na obszarze objętym planem;
- 6) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - rozumie się przez to linie rozdzielające tereny o różnych ustaleniach;
- 7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - rozumie się przez to linie, poza którymi nie można sytuować obiektów kubaturowych, zakaz nie dotyczy przekroczenia tej linii przez takie elementy budynku jak tarasy, przedsionki, schody, pochylnie itp.;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna - rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce rekreacji indywidualnej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup>.

2. Rysunek planu miejscowego obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu miejscowego:

- 1) przebiegu granic opracowania planu miejscowego,
- 2) przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 3) określenia przeznaczenia terenów, odpowiednio: ML – zabudowa rekreacyjna indywidualna,

3. Oznaczenia lub określenia nie wymienione w ust.2 są orientacyjne lub pełnią funkcję informacyjną. Ustala się generalną zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic i dróg.

**Rozdział II**  
**USTALENIA OGÓLNE**  
**DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM**

**§ 4.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i lokalizacji inwestycji celu publicznego o których mowa w przepisach art.4 ust. 1 ustawy:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego:

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu
1.	MLi	Tereny zabudowy rekreacyjnej indywidualnej - istniejące działki i zespół działek

2. W granicach planu miejscowego nie ustala się lokalizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów art.2 pkt 5 ustawy

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

- 1) w granicach jednej, wyznaczonej geodezyjnie działki rekreacji indywidualnej, na terenie przeznaczonym na rysunku planu miejscowego pod zabudowę może być usytuowany wyłącznie jeden budynek rekreacji indywidualnej,
- 2) ze względu na ekspozycję terenu nakazuje się szczególnie staranne kształtowanie architektury nowych obiektów w celu zminimalizowania negatywnych skutków ingerencji nowej zabudowy w krajobraz,
- 3) nowa zabudowa skalą i formą winna harmonizować z otoczeniem i krajobrazem oraz nawiązywać do istotnych cech tradycyjnej (historycznej) architektury regionalnej, w elewacjach i pokryciach dachów należy stosować naturalne, tradycyjne materiały lokalne. Szczegółowe warunki zabudowy zawarto w ustaleniach szczegółowych,
- 4) od strony ulic i dróg nakazuje się utrzymanie jednolitego charakteru ogrodzeń. Ogrodzenia nie wyższe niż 1,5 m, wykonane w charakterze płotów zagród wiejskich z użyciem tradycyjnych materiałów wykończeniowych – drewna, cegły, kamienia. Stosowanie siatki możliwe jest jedynie przy jednoczesnym wprowadzeniu żywopłotów wzdłuż tych ogrodzeń. Zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z żelbetowych elementów prefabrykowanych.

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

- 1) wszelkie działania inwestycyjne muszą zapobiegać erozji gleby. Nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącego ukształtowania terenu,
- 2) obowiązuje zakaz wydobycia i eksploatacji jakichkolwiek surowców naturalnych,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów przemysłowych,
- 4) obowiązuje zakaz usuwania zadrzewień poza przypadkami uzasadnionymi, uzgodnionymi z odpowiednimi służbami,
- 5) w zabudowie i zagospodarowaniu obszaru należy uwzględnić potrzeby w zakresie ochrony powietrza i gleby, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 7.** Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Komunikacja.

Obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej ulicy z ustanowieniem odpowiednich służebności. Lokalizacja miejsc postojowych w granicach własnych działek.

2. Infrastruktura techniczna.

- 1) zaopatrzenie w wodę – docelowo z sieci wodociągowej rozdzielczej, wyposażonej w hydranty przeciwpożarowe; do czasu wybudowania wodociągu dopuszcza się tymczasowe ujęcia własne, które winny spełniać wymogi higieniczno-sanitarne,
- 2) odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych, z obowiązkiem wywozu ścieków do punktu zlewnego w 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,
- 3) odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowo i do dołów chłonnych na poszczególnych działkach,
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, zgodnie z warunkami z Zakładu Energetycznego,
- 5) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła stosownie do wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń właściwych organów. Zaleca się stosowanie innego źródła ogrzewania niż węglowe i węglopochodne,
- 6) gromadzenie odpadów stałych w kontenerach usytuowanych na działce z zapewnieniem ich wywożenia, stosownie do przepisów odrębnych.

3. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej:

Realizacja ustaleń niniejszego planu miejscowego nie obejmuje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, o których mowa w przepisach art.20 ust. 1 ustawy.

### Rozdział III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

§ 8. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego:

L.p.	Oznaczenie terenu	Ustalenia
1.	MLi	<b>Teren zabudowy rekreacyjnej indywidualnej – istniejące działki i zespół działek</b> a) zabudowa wolnostojąca w formie wiejskiej zabudowy zagrodowej, która skalą i formą winna harmonizować z otoczeniem i krajobrazem oraz nawiązywać do istotnych cech tradycyjnej (historycznej) architektury regionalnej b) w elewacjach należy stosować naturalne, tradycyjne materiały wykończeniowe – drewno, cegłę, kamień. Tynki – o wyglądzie tynków tradycyjnych, wyklucza się okładziny elewacyjne typu siding, c) maksymalna ilość kondygnacji - dwie, w tym kondygnacja (druga) w postaci użytkowego poddasza pod dachem stromym (wysokim), d) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 3.0 – 3,50 m, e) dach stromy (wysoki) kryty dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym lub ognioodporną trzcina: <ul style="list-style-type: none"><li>- kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 38° – 45°,</li><li>- wysokość gł. kalenicy – odpowiednio do geometrii nachylenia połaci dachowych,</li><li>- układ połaci dachowych – dwuspadowy,</li><li>- kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – równoległe,</li></ul> f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 0,25, g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki 0,75, h) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, i) dodatkowo na każdej z działek dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych wolnostojących o wysokości zabudowy nie wyższej niż 5,0m z dachem stromym (wysokim), krytym dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym lub ognioodporną trzcina, dwuspadowym o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 38° - 45°, j) ponadto dopuszcza się: zamiennie zabudowę mieszkaniowo-usługową (usługi wyłącznie wbudowane, nieuciążliwe, w zakresie handlu lub innych drobnych usług dla ludności). Obowiązują parametry jak dla zabudowy rekreacyjnej indywidualnej wymienione w pkt od a) do i) powyższych ustaleń.

### Rozdział IV Ustalenia końcowe

§ 9. Zgodnie z art.113 ust.2 pkt 1, w związku z przepisami art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska ustala się, że tereny zabudowy rekreacyjnej indywidualnej, należą do terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem (pkt 1e).

§ 10. Przepis art.15 ust.2 pkt 4 ustawy, dotyczący obowiązkowego określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ma zastosowania w ustaleniach niniejszego planu miejscowego.

§ 11. Przepis art.15 ust.2 pkt 5 ustawy, dotyczący obowiązkowego określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie ma zastosowania w ustaleniach niniejszego planu miejscowego.

§ 12. Przepis art.15 ust.2 pkt 7 ustawy dotyczący obowiązkowego określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie ma zastosowania w ustaleniach niniejszego planu miejscowego.

§ 13. Przepis art.15 ust.2 pkt 8 ustawy, dotyczący obowiązkowego określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem – nie ma zastosowania w ustaleniach niniejszego planu miejscowego.

**§ 14.** Przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy, dotyczący obowiązkowego określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – nie ma zastosowania w ustaleniach niniejszego planu miejscowego.

**§ 15.** Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem miejscowym utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu.
2. Wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.
3. Wprowadza się zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budowy na czas jej trwania.

**§ 16.** Wysokość procentowa stawki stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem Mli wynosi 25%.

**§ 17.** W sprawach nieustalonych w treści niniejszej uchwały mają zastosowanie (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane, w tym rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.)

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

**§ 19.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

**§ 20.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

**PRZEWODNICZĄCY**  
R a d y G m i n y  
*Krzysztof Sawicki*

**RADA GMINY**  
**DZWIERZUTACH**

Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XXXII/213/06  
Rady Gminy w Dźwierzutach  
z dnia 18 lipca 2006r.

Na podstawie Art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz.717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz.1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz.1087) Rada Gminy w Dźwierzutach postanawia, co następuje:

1. Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty w obrębie geodezyjnym Jeleniowo, we wsi Zimna Woda z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty” uchwalonym uchwałą Nr XIV/122/2000 Rady Gminy w Dźwierzutach z dnia 7 lipca 2000 r.
2. Do projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag w trybie przepisów art.18 ustawy.
3. Realizacja ustaleń planu miejscowego nie obejmuje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

**PRZEWODNICZĄCY**  
**R a d y G m i n y**  
*Krzysztof Sawicki*