



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE WSI RAŃSK, GMINA DŹWIERZUTY

Dr. 185 /

Zawartość operatu:

1. Ustalenia zmiany planu stanowiące treść uchwały Nr XVI/139/08 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 15 października 2008r.
2. Rysunek zmiany 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

Projektant: mgr inż. Krzysztof Żyłka

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

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE WSI RAŃSK, GMINA DŹWIERZUTY, ZOSTAŁA ZATWIERDZONA UCHWAŁĄ NR XVI/139/08 RADY GMINY DŹWIERZUTY Z DNIA 15 PAŹDZIERNIKA 2008 R., OGŁOSZONĄ W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO NR 183 Z DNIA 2 GRUDNIA 2008 R., POZ. 2691



WÓJT

dr Tadeusz Frączek

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie
wsi Rańsk, gmina Dźwierzuty**

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, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz.1635 i z 2007 r. Nr 127, poz. 880), zwanej dalej ustawą, Rada Gminy Dźwierzuty uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Rańsk, gmina Dźwierzuty, zwany dalej zmianą planu miejscowego.

2. Granice zmiany planu miejscowego zostały określone na podstawie uchwały Nr XIV/110/08 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Rańsk, gmina Dźwierzuty.

3. Zmiana planu miejscowego obejmuje teren położony nad jez. Rańskie, w obrębie geodezyjnym Rańsk, gmina Dźwierzuty.

4. Zmiana planu miejscowego jest aktem prawa miejscowego.

5. Teren posiada zgodę Wojewody Warmińsko-Mazurskiego na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

**Rozdział I
USTALENIA WSTĘPNE**

§ 2. Uchwalona zmiana planu miejscowego składa się z:

- części tekstowej zmiany planu miejscowego - ustaleń, stanowiących treść niniejszej uchwały,
- części graficznej zmiany planu miejscowego - rysunku zmiany planu w skali 1:1000, stanowiącego Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Rańsk, gmina Dźwierzuty. Rysunek zmiany planu w skali 1:1000”,
- rozstrzygnięć wymaganych przepisami art. 20 ust. 1 stanowiących Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ilekcć w uchwale lub w oznaczeniach na rysunku planu jest mowa o:

- 1) granicach opracowania - rozumie się przez to określenie obszaru, na którym obowiązują ustalenia niniejszej zmiany planu miejscowego;
- 2) obszarze zmiany planu miejscowego - rozumie się przez to cały obszar objęty niniejszą zmianą planu miejscowego;
- 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 zmiany planu w istniejący stan podziału geodezyjnego wewnątrz zespołu działek oznaczonych na rysunku zmiany planu miejscowego;
- 6) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - rozumie się przez to linie rozdzielające tereny o różnych ustaleniach;
- 7) obowiązujących liniach zabudowy - rozumie się przez to linie usytuowania głównej bryły budynku, zwykle od strony ulic i dróg - nakaz nie dotyczy przekroczenia tej linii przez takie elementy budynku jak tarasy, przedsionki, schody, pochylnie itp.;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy z tytułu ochrony walorów krajobrazowych jeziora Rańskie - rozumie się przez to linię wzdłuż brzegu jeziora, poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych, zakaz dotyczy także przekroczenia tej linii przez najdalej wysunięte elementy budynku jak tarasy, przedsionki, schody, pochylnie itp.;
- 9) powierzchni biologicznie czynnej - 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 10m².

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

- 1) przebiegu granic opracowania planu miejscowego,
- 2) przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przebiegu obowiązujących linii zabudowy,

- 4) określenia przeznaczenia terenów, odpowiednio: MLI – zabudowa rekreacji indywidualnej, K – komunikacja, ZN – zieleni.

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:

L.p.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu
1.	ML	Teren zabudowy rekreacji indywidualnej – istniejący zespół działek
2.	ZN	Teren zieleni niskiej

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:

- zakazuje się wznoszenia budynków poza terenami wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego,
- 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,
- ze względu na ekspozycję terenu nakazuje się szczególnie staranne kształtowanie architektury nowych obiektów w celu zminimalizowania negatywnych skutków ingerencji nowej zabudowy w krajobraz,
- 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 zaleca się stosować naturalne, tradycyjne materiały lokalne. Szczegółowe warunki zabudowy zawarto w ustaleniach szczegółowych,
- 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 żelbetonowych elementów prefabrykowanych,
- zabrania się groduczenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

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

- na obszarze objętym zmianą planu zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie przyrody oraz przepisy obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do tej ustawy. Obszar planu znajduje się w granicach „Spychowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu” powołanego Rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 21 z dnia 14 kwietnia 2003 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko – mazurskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko – Mazurskiego Nr 52 z 2003 r., poz. 725) oraz obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 pod nazwą „Puszcza Piska” zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 pod nazwą „Puszcza Piska” (Dz. U. Nr 229 z 2004 r., poz. 2313 z późn. zm.).
- wszelkie działania inwestycyjne muszą zapobiegać erozji gleby. Nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącego ukształtowania terenu,
- obowiązuje zakaz wydobywania i eksploatacji jakichkolwiek surowców naturalnych,
- obowiązuje zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów przemysłowych,
- obowiązuje zakaz usuwania zadrzewień poza przypadkami uzasadnionymi, uzgodnionymi z odpowiednimi służbami,
- obowiązuje zachowanie w jak największym stopniu istniejącej zieleni przybrzeżnej i wodnej,
- przy zagospodarowaniu obszaru należy zapewnić docelowe kompleksowe rozwiązanie spraw gospodarki wodno – ściekowej w celu uniknięcia zagrożeń dla środowiska,

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

1. Komunikacja.

Zasadę obsługi komunikacyjnej terenu określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Bezpośrednie zjazdy z drogi wojewódzkiej nr 600 dotyczą działek nr 185/14, 185/13 i 185/11 (zjazd wspólny), 185/10 i 185/20 (zjazd wspólny) i 185/19. Lokalizacja miejsc postojowych w granicach własnych działek.

2. Infrastruktura techniczna.

- zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu poprzez projektowaną sieć wodociagową rozdzielczą, wyposażoną w hydranty przeciwpożarowe, do czasu wybudowania wodociągu dopuszcza się tymczasowe ujęcia własne, które winny spełniać wymogi higieniczno-sanitarne,

- 2) odprowadzenie ścieków docelowo, poprzez: projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i tłocznej, projektowanym kolektorem tłocznym do istniejącej oczyszczalni ścieków w Dźwierzutach (wariant I) lub projektowanej oczyszczalni w okolicy wsi Kałęczyn (wariant II). Jako rozwiązanie przejściowe w związku z przepisami art. 42 ust.4 ustawy Prawo wodne do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę 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. Obowiązuje bezwzględny nakaz podłączenia obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi do kanalizacji sanitarnej z chwilą jej wybudowania,
- 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 ZE Olsztyn, Rejon Energetyczny Szczytno,
- 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:

L.p.	Oznaczenie terenu	Ustalenia
1.	MLi	Tereny zabudowy rekreacyjnej indywidualnej a) zabudowa wolnostojąca w formie wiejskiej zabudowy zagrodowej, która skalą i formą winna harmonizować z otoczeniem i krajobrazem oraz nawiązywać do istotnych cech 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) poziom posadowienia najniższej kondygnacji użytkowej (parteru) nie wyżej niż 0,3 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego poziomu terenu na linii każdej elewacji, f) dach stromy (wysoki) kryty dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym lub ognioodporną trzciną: - kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 38° – 45°, - wysokość gł. kalenicy – odpowiednio do geometrii nachylenia połaci dachowych, - układ połaci dachowych – dwuspadowy, - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – równoległe, g) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 0,25, h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki 0,65, i) w obrębie każdego z budynków dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i innych obiektów, jak zadaszenia i podcienie. Warunkiem lokalizacji tych obiektów jest: - dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego, - zamknięcie się zabudowy w jeden zespół grupujący wszystkie obiekty, - zakaz wznoszenia obiektów jako wolnostojące, j) adaptuje się istniejące podziały geodezyjne.
2.	ZN	Teren zieleni niskiej - teren istniejącej zieleni naturalnej, stanowiący obszar pokryty roślinnością niską, trawiastą. Ze względu na znaczenie dla ochrony wód jeziora oraz narażenie na erozję gleb, użytkowanie winno zapewnić duży udział trwałej zieleni głęboko się korzeniącej (zapobiegającej erozji).

§ 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego.

1. Scalanie nieruchomości - nie występuje.
2. Szczegółowe zasady i warunki istniejącego, adaptowanego podziału nieruchomości objętych zmianą planu określa rysunek zmiany planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Dopuszcza się inny podział na działki zabudowy rekreacji indywidualnej przy zachowaniu następujących zasad i warunków:

- a) front działki nie może być mniejszy niż 23,0m.
- b) granice działek, w stosunku do osi drogi nie mogą odbiegać od kąta prostego o więcej niż 15°.
- c) powierzchnia jednej działki nie może być mniejsza niż 1000 m².

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§ 10. 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).

§ 11. 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 niniejszej zmiany planu miejscowego.

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

§ 13. 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 niniejszej zmiany 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 niniejszej zmiany planu miejscowego.

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

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze zmianą planu 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. Ustalenia dotyczące wysokości stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4:

L.p.	Teren oznaczony na rysunku planu symbolem	Wysokość procentowa stawki
1.	MLi	25
2.	ZN	nie ma zastosowania

§ 17. Tracą moc na obszarze objętym niniejszą zmianą planu miejscowego ustalenia i rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty w obrębie geodezyjnym Rańsk”, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXII/212/06 Rady Gminy w Dźwierzutach z dnia 18 lipca 2006r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 126 z dnia 4 września 2006 r., poz.1983.

§ 18. 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.)

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dźwierzuty.

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

§ 21. 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
DŹWIERZUTY**

**Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XVI/139/08
Rady Gminy Dźwierzuty
z dnia 15 października 2008r.**

Na podstawie Art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz.1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz.1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz.1635 i z 2007r. Nr 127, poz. 880) Rada Gminy Dźwierzuty postanawia, co następuje:

1. Stwierdza się zgodność zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Rańsk, gmina Dźwierzuty 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 zmiany planu miejscowego nie wniesiono uwag w trybie przepisów art.18 ustawy.
3. Realizacja ustaleń zmiany 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