

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Dźwierzuty, działka nr 415/6, gmina Dźwierzuty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001r., Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806 z 2002r., Dz. U. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568 z 2003r., Dz. U. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203 z 2004r., Dz. U. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457 z 2005r., Dz. U. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337 z 2006r., Dz. U. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218 z 2007r., Dz. U. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458 z 2008r., Dz. U. Nr 52 poz. 420, Nr 157, poz. 1241 z 2009r., Dz. U. Nr 28 poz. 142 i 146 z 2010r.) oraz art. 20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r., Nr 6 poz.41, Nr 141 poz. 1492 z 2004r., Dz. U. Nr 113, poz. 954, Nr 130 poz.1087 z 2005r., Dz. U. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635 z 2006r., Dz. U. Nr 127 poz. 880 z 2007r., Dz. U. Nr 199 poz. 127, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413 z 2008r.) oraz uchwały Nr XIV/109/08 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 26 czerwca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Dźwierzuty, działka nr 415/6, gmina Dźwierzuty, Rada Gminy Dźwierzuty uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Dźwierzuty, działka nr 415/6, gmina Dźwierzuty, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak w załączniku Nr 1 niniejszej uchwały.

2. Uchwalany plan składa się z następujących elementów opublikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego:

- 1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały,
- 2) **rysunku planu** w skali 1:1000, stanowiącego integralną część i załącznik graficzny Nr 1 niniejszej uchwały,
- 3) **stwierdzenia zgodności niniejszego planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dźwierzuty**, stanowiącego załącznik Nr 2 niniejszej uchwały,
- 4) **rozstrzygnięcie uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiących załącznik Nr 3 niniejszej uchwały,
- 5) **rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik Nr 4 niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 1

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XIV/109/08 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 26 czerwca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Dźwierzuty, działka nr 415/6, gmina Dźwierzuty. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz sposobu jego zagospodarowania.

2. Rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w zapisie numerycznym w skali 1:1000 stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granic planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,

- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 4) oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu.

3. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

1) **powierzchnia biologicznie czynna** – oznacza powierzchnię terenu w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - jest to linia, poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych,

3) **wysokość zabudowy** – podana ilość kondygnacji oznacza kondygnacje nadziemne w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy ogólne dotyczące terenu objętego planem

§ 3. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów.

- UT – tereny zabudowy usług turystycznych,
ZN – tereny zieleni naturalnej.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej działek,
- 2) linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów,
- 3) przeznaczenia wydzielonych działek oraz ich podziałów,
- 4) sposobu zagospodarowania i wykorzystywania terenów przeznaczonych na komunikację.

2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów Prawa Budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budów.

3. W granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie.

§ 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.

1. W granicach planu ustala się gabaryty i sposób kształtowania zabudowy z dbałością o zachowanie skali i lokalnego charakteru zabudowy.

2. Obszar objęty planem nie znajduje się w żadnej /obowiązującej lub postulowanej/ ze stref ochrony konserwatorskiej i nie posiada obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Teren objęty planem zlokalizowany jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego, na którym obowiązują zakazy regulowane Rozporządzeniem Nr 153 z dnia 19 grudnia 2008r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.

Przedmiotowy teren znajduje się w zasięgu obszaru podlegającego ochronie prawnej ze względu na walory środowiska przyrodniczego o znaczeniu Europejskim tj. obszar Natura 2000 „Puszcza

Napiwodzko-Ramucka” PLB 280007, utworzonym rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000.

2. Teren opracowania znajduje się w obrębie zlewni pojeziernej.

3. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednio Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

4. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową ustala się minimalny dopuszczalny procent powierzchni czynnej biologicznie, określony indywidualnie dla poszczególnych terenów.

§ 7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. W granicach planu każda z wyznaczanych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę musi mieć zapewnioną możliwość przyłączenia do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia w zakresie: zaopatrzenia w wodę i w energię elektryczną.

2. Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i ich eksploatacja na podstawie warunków dysponentów sieci – pozostaje do uściślenia w projekcie budowlanym.

3. Zaopatrzenie w wodę

Zaopatrzenie w wodę nowoprojektowanej zabudowy z istniejącej sieci wodociągowej.

4. Kanalizacja sanitarna

Odprowadzenie ścieków z projektowanej zabudowy poprzez sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków w Dźwierzutach.

1) Odprowadzenie wód deszczowych - powierzchniowe.

2) Zagospodarowanie odpadów stałych – gromadzenie w pojemnikach na poszczególnych działkach i zorganizowany wywóz na wysypisko gminne.

5. Energia elektryczna

Zaopatrzenie projektowanej zabudowy w energię elektryczną z GPZ Dźwierzuty poprzez linię SN 15kV. Na części terenu (tereny zieleni naturalnej) istnieją linie energetyczne napowietrzne WN i SN, które nie będą kolidowały z planowaną zabudową. Zasilanie terenu planuje się wykonać z istniejącej stacji transformatorowej, którą należy przebudować. Sieć energetyczną nn 0,4kV wykonać jako kablową z zasilaniem poszczególnych budynków z szafek kablowo-pomiarowych umieszczonych w granicy działek. Należy przewidzieć oświetlenie dróg dojazdowych.

Przez tereny planowanej zabudowy przebiegają linie WN 110kV i 220kV od której należy zachować wymagane normą odległości. W związku z wykonywaniem w przyszłości robót budowlano – montażowych zabronione jest urządzenie stanowisk pracy, składowisk materiałów oraz pracy maszyn i urządzeń budowlanych pod linią i w odległości 15m od linii (licząc w poziomie od skrajnych przewodów).

6. Telekomunikacja

Projektowane kable telekomunikacyjne będą układane w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez Telekomunikację Polską. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy.

7. Zaopatrzenie w ciepło

Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy realizować indywidualnie. Zaleca się ogrzewanie w oparciu o gaz, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii z wyłączeniem siłowni wiatrowych.

ROZDZIAŁ 3

§ 8. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów w granicach opracowania – karty terenów.

1. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UT

Symbol terenu UT		
1.	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy usług turystycznych
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>a) Teren przeznaczony pod zabudowę budynkiem pensjonatu oraz niezbędnej zabudowy gospodarczej i rekreacyjnej.</p> <p>b) Powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>c) Wysokość zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe.</p> <p>d) Poziom posadowienia podłogi parteru nie większy niż 1,2m nad poziomem istniejącego lub projektowanego zagospodarowania terenu działki budowlanej.</p> <p>e) Nieprzekraczalna linia projektowanej zabudowy jak na rysunku planu.</p> <p>f) Dachy budynków kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 40° do 45°. Dachy kryte materiałami naturalnymi w kolorze czerwonym.</p> <p>g) W nowo wznoszonych budynkach zaleca się tradycyjne rozwiązania materiałowe – cegła, kamień, tynki o wyglądzie naturalnych tynków, drewno.</p>
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Wg § 4 – zasady ogólne.
4.	Zasady scaleń i podziału nieruchomości	Wydzielenie działki zgodnie z załącznikiem Nr1 niniejszej uchwały (rysunek planu), przy tolerancji lokalizacji przebiegu podziałów między działkami */. 4m.
5.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Wg § 6 – zasady ogólne.
6.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Wg § 5 – zasady ogólne.

7.	Tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Nie dotyczy.
8.	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna z dróg dz. nr 415/4 oraz dz. nr 410 znajdujących się poza granicami opracowania poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZN.
9.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Wg § 7 - zasady ogólne.
10.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

2. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN

	Symbol terenu ZN	
1.	Przeznaczenie terenu	Teren zieleni naturalnej – bez prawa zabudowy
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych z wyłączeniem urządzeń budowlanych, takich jak: dojazd (do terenu oznaczonego symbolem UT), czy infrastruktura techniczna. Teren pokryty zielenią wysoką i niską – swobodnie, możliwie naturalnie kształtowaną.
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Teren na poprawę zagospodarowania projektowanego w sąsiedztwie pensjonatu
4.	Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
5.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy.
6.	Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Nie dotyczy.
7.	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna z dróg dz. nr 415/4 oraz dz. nr 410 znajdujących się poza granicami opracowania.

8.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy.
9.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

§ 9. Zadania dla realizacji celów publicznych.

1. Na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego oraz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

§ 10. Stawki dla naliczenia opłat planistycznych.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Wysokość procentowa stawki
UT	25%
ZN	nie ma zastosowania

§ 11. Postanowienia końcowe.

1. Wójt Gminy Dźwierzuty przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i wyrisy.

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dźwierzuty.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Dźwierzuty.

Przewodniczący Rady Gminy
Krzysztof Sawicki



**Stwierdzenie zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obrębie ewidencyjnym Dźwierzuty, działka nr 415/6, gmina Dźwierzuty z ustaleniami
„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
Dźwierzuty”**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 890, poz. 717 z późn. zm.) stwierdza się, że rozwiązania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Dźwierzuty, działka nr 415/6, gmina Dźwierzuty polegające na przeznaczeniu terenu pod zabudowę rekreacji indywidualnej zgodne są z ustaleniami zawartymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty” uchwalonym przez Radę Gminy w Dźwierzutach uchwałą Nr XIV/122/2000 z dnia 7 lipca 2000r.

W „Kierunkach rozwoju przestrzennego gminy” obszar objęty planem leży na terenie „możliwym do lokalizowania funkcji rekreacyjnej pod warunkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

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

**W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy**

Dźwierzuty podejmuje następujące rozstrzygnięcia:

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Dźwierzuty, działka nr 415/6, gmina Dźwierzuty stwierdza się, że do wyłożonego projektu planu do publicznego wglądu w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

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

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy związane z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Dźwierzuty, działka nr 415/6, gmina Dźwierzuty

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy.

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