

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
w obrębie ewidencyjnym Rańsk, działka nr 268,
gmina Dźwierzuty**

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

uchwalony:

UCHWAŁĄ NR XXII/197/09

Rady Gminy Dźwierzuty

z dnia 11 września 2009 r.

opublikowany w:

DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA

WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

NR 156, poz. 2230

z dnia 20 października 2009 r.

opracowanie:

mgr inż. arch. Agnieszka Burek – Jaworska

wpis na listę POIU nr G-224/2007, uchwała nr XII/74/2007

mgr inż. arch. Katarzyna Wyrzykowska

wpis na listę POIU nr 257/2009, uchwała nr XXVIII/183/2009

mgr inż. arch. **Agnieszka Burek-Jaworska**

uprawniony projektant w zakresie urbanistycznym
członek Północnej Okręgowej Izby Urbanistów

nr G-224/2007

mgr inż. arch. **Katarzyna Wyrzykowska**

wpis na listę POIU nr G-257/2009



WÓJT
dr Tadeusz Frączek

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Rańsk, działka nr 268, gmina Dźwierzuty.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 oraz z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 92 poz. 880, Nr 141 poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45 poz. 319 oraz z 2007 r. Nr 225 poz. 1635, Nr 127 poz. 880),

Rada Gminy Dźwierzuty uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I Przepisy ogólne

§ 1.1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty i zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Rańsk, działka nr 268, gmina Dźwierzuty, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni 2,17 ha położony w obrębie ewidencyjnym Rańsk, gmina Dźwierzuty, od strony południowo - zachodniej przy istniejącej drodze gminnej wewnętrznej, od strony północno - wschodniej przy istniejącej drodze gminnej nr 195062N oraz przy kompleksie leśnym, w granicach zgodnych z Uchwałą Intencyjną Rady Gminy Dźwierzuty Nr XII/98/08 z dnia 28 marca 2008 r. oraz oznaczeniami na rysunku planu.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) uchwały stanowiącej tekst ustaleń planu;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały; rysunek do publikacji został zmniejszony;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w następujących wysokościach:

oznaczenie przeznaczenia terenu	stawka procentowa
1ML	25%
2KDW, 3KD	10%

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) tereny oraz zasady obsługi komunikacją kołową;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe.

3. Przeznaczenie podstawowe odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

4. Na terenie objętym planem nie występują potrzeby szczególnych regulacji dotyczących:

- a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- b) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

§ 4. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako ściśle obowiązujący i określony:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego;
- 5) granice terenu objętego planem.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Dźwierzuty, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem literowo - cyfrowym;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie elementarnym;
- 4) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przyjąć definicję zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy /granicy zabudowy/ – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki; nieprzekraczalną linią zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii z wyjątkiem okapów i gzymsów, które mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 0,8 m; w miejscach, gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy, odległości od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki; obowiązującą linią zabudowy należy rozumieć następująco: na obowiązującej linii zabudowy należy sytuować minimum 70% elewacji budynku, przy czym żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii z wyjątkiem okapów i gzymsów, które mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 0,8 m;
- 7) wysokości budynku – należy przez to rozumieć:
 - a) odległość mierzoną od poziomu parteru do kalenicy, attyki lub najwyższego punktu dachu, nie licząc kominów i anten;
 - b) podaną liczbę kondygnacji oznaczającą kondygnacje wzniesione w całości nad poziom terenu (kondygnacja nadziemna).
- 8) budynku rekreacji indywidualnej – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku;
- 9) małej architektury - należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach Prawa budowlanego.

ROZDZIAŁ II Ustalenia planu

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie objętym planem nie występują obiekty podlegające lub mogące podlegać ochronie.

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

- 1) teren objęty planem leży poza granicami obszarów objętych prawnymi formami ochrony przyrody;
- 2) dopuszczalny poziom hałasu należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
- 4) zakaz stosowania innych rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej niż ustalone niniejszym planem.

§ 9. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

symbol terenu elementarnego	przeznaczenie podstawowe
1ML	teren zabudowy rekreacji indywidualnej
2KDW	droga wewnętrzna
3KD	teren na poszerzenie drogi gminnej

§ 10. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. W ramach przeznaczenia podstawowego dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ML możliwa jest lokalizacja:

- 1) nie więcej niż jednego budynku rekreacji indywidualnej na jednej działce;
- 2) nie więcej niż jednego budynku gospodarczego na jednej działce;
- 3) obiektów małej architektury.

2. Na terenie elementarnym przeznaczonym pod zabudowę rekreacji indywidualnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ML obowiązuje:

- 1) poziom posadowienia parteru nie więcej niż 30 cm w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego poziomu terenu na linii każdej elewacji;
- 2) wysokość zabudowy max. 8,0 m w rozumieniu § 5 pkt 7, max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
- 3) budynki rekreacji indywidualnej oraz budynki gospodarcze kryć dachami stromymi, dwu- lub wielopłociowymi o nachyleniu połąci 45^o z tolerancją do 10%; pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnych zbliżonych walorach estetycznych w kolorze czerwonym lub brązowym; wysokość ścianki kolankowej max. 1,00 m;
- 4) elementy małej architektury kryć dachami, daszkami o kącie nachylenia 30^o - 45^o; materiały do krycia dachów i daszków jak powyżej w pkt 3;
- 5) obowiązuje stosowanie kierunku kalenicy równoległe do kierunku osi drogi oznaczonej symbolem 2KDW, t.j. z kierunku południowo-zachodniego na północny-wschód; w przypadku dachu wielopłociowego tak określony kierunek kalenicy obowiązuje dla dominującej w bryle części budynku;
- 6) dopuszcza się realizację budynków rekreacji indywidualnej w formie zabudowy bliźniaczej na dwóch sąsiednich działkach z zachowaniem ustalonych zasad zagospodarowania terenu;
- 7) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: max. 15%;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: min. 75%;
- 9) ogrodzenia nie wyższe niż 1,80 m, ażurowe wykonane z materiałów tradycyjnych takich jak: kamień, drewno, cegła, itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych oraz wykonanych z elementów prefabrykowanych żelbetonowych oraz ogrodzeń pełnych bez względu na rodzaj stosowanego materiału.

§ 11. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów;

- 2) na obszarze objętym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz mogące podlegać procesom osuwiskowym.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Nowe, samodzielne działki budowlane mogą stanowić tylko te części terenu, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikających z niniejszego planu i przepisów odrębnych;

2. Linie wewnętrznego podziału, oznaczone na rysunku planu, wskazują możliwość oraz zasadę cech geometrycznych podziału na działki.

3. Ustala się następujące parametry działek budowlanych dla zabudowy rekreacji indywidualnej:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 900 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 22 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej drogę obsługującą 90°.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługę komunikacji zewnętrznej, dla obszaru objętego planem, stanowi droga gminna wewnętrzna przylegająca do obszaru objętego planem od strony południowo - wschodniej;
- 2) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW;
- 3) droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KDW, o szerokości nie mniej niż 10,0 m w liniach rozgraniczających;
- 4) teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 3KD, przeznaczony na poszerzenie drogi gminnej do szerokości min. 10,0 m w liniach rozgraniczających;
- 5) stosowanie przepuszczalnej nawierzchni drogi wewnętrznej;
- 6) dla zabudowy rekreacji indywidualnej należy zapewnić miejsca parkingowe na terenie działki własnej w ilości min. 2 stanowiska na 1 budynek rekreacji indywidualnej.

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się generalną zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie kablowej linii telekomunikacyjnej oraz ewentualnie innych sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę rekreacji indywidualnej;
- 3) odprowadzanie ścieków do projektowanej gminnej kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników szczelnych, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej - tj. na podstawie przepisów odrębnych oraz zgodnie z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych – do końca roku 2015;
- 4) wody opadowe należy zagospodarować na terenie działki własnej;
- 5) zaopatrzenie w wodę z projektowanego wodociągu gminnego; do czasu wybudowania wodociągu gminnego zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć wody;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci;
- 7) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;
- 8) uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

§ 15. 1. W granicach opracowania planu, inwestycją celu publicznego, w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest modernizacja drogi gminnej przylegającej do terenu objętego planem od strony południowo - zachodniej;

2. Udział gminy Dźwierzuty w realizacji w/w inwestycji będzie określony właściwymi uchwałami Rady Gminy w trybie przepisów o finansach publicznych.

§ 16. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem użytkować teren jak dotychczas.

ROZDZIAŁ III Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dźwierzuty.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Krzysztof Sawicki

