

**UCHWAŁA NR .....**  
**Rady Gminy Dźwierzuty**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla działki o nr ew. 157/57 w obrębie Linowo, gmina Dźwierzuty**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz uchwały Nr XLVII/388/22 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 157/57 w obrębie Linowo, gmina Dźwierzuty, Rada Gminy Dźwierzuty po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty, uchwała co następuje:

**Rozdział I**

Przepisy ogólne

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 157/57 w obrębie Linowo, gmina Dźwierzuty, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 0,06 ha.

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

- 1) ustaleń stanowiących treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3;
- 5) danych przestrzennych dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiących załącznik nr 4.

**§ 2. 1.** Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) zasad przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 11) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 3. 1. Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

- 1) granica opracowania planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) wymiary w metrach;
  - 5) przeznaczenia terenów elementarnych oznaczone symbolem liczbowo- literowym.
2. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 stanowią oznaczenia informacyjne lub oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 4. Ustala się następującą interpretację użytych w uchwale pojęć:

- 1) Teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem liczbowo – literowym.
- 2) Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać żadne elementy budynku.
- 3) Powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 4) Główna połać dachowa - należy przez to rozumieć połać dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połaci dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów.
- 5) Kąt nachylenia połaci - należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść.
- 6) Wysokość zabudowy – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części do najwyższej położonej konstrukcji przekrycia budynku, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu budowlanego.
- 7) Rzeźba terenu - należy przez to rozumieć istniejące ukształtowanie terenu na dzień uchwalenia planu, terenu przyległego bezpośrednio do budynku.
- 8) Obowiązujący plan – należy przez to rozumieć uchwałę Nr XXI/191/09 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 17 czerwca 2009 r. w sprawie: uchwalenia zmiany w obrębie wsi Linowo, gmina Dźwierzuty.
- 9) Kierunek głównej kalenicy budynku – ustawienie najwyższej części dachu względem drogi, z której następuje wjazd na działkę.
- 10) Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

11) Przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych.

### **§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych na obszarze objętym planem.**

Ustala się następujące przeznaczenie terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem ML: pod teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

### **§ 6. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) Powiązanie z układem zewnętrznym, to jest z drogą gminną o nr ew. działki 214 należy realizować poprzez drogę oznaczoną w obowiązującym planie symbolem KDW.
- 2) Bezpośrednie powiązanie komunikacyjne terenu elementarnego z układem zewnętrznym realizowane będzie z drogi oznaczonej w obowiązującym planie symbolem KDW, przyległej do granic opracowania niniejszego planu.
- 3) Zasady obsługi parkingowej obszaru planu, w tym minimalna liczba stanowisk postojowych, dla nowej zabudowy: dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe na 1 samodzielny budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej.
- 4) Z uwagi na przeznaczenie terenu nie występuje obowiązek wyznaczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych na terenie oznaczonym symbolem ML, bez prawa ograniczania funkcji podstawowej terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równoległym lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do linii rozgraniczającej tereny elementarne, pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą wyznaczoną od strony drogi wewnętrznej (działki o nr ew. 157/109).
- 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowej S-0522 (Linowo - Sasek), poprzez rozbudowaną podziemną sieć niskiego napięcia 0,4kV. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Odprowadzenie ścieków należy realizować do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej przebiegającej w drodze oznaczonej w obowiązującym planie symbolem KDW (z działki o nr ew. 157/109), kierującej ścieki do oczyszczalni ścieków w miejscowości Dźwierzuty.
- 4) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej w miejscowości Linowo a w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci zaopatrzenie w wodę należy realizować z indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni nieutwardzonych i uszczelnionych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi.
- 7) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy kontrolowane.
- 8) Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9) Melioracje:

- a) wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;
  - b) dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób aby nowa sieć drenarska przejęła funkcje starej sieci zachowując spływ wód.
- 10) Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się realizację mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych. Zakaz realizacji urządzeń pozyskujących energię z wiatru.

**§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
  - 1) przeznaczenia terenu elementarnego oraz określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej;
  - 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, usytuowania kalenic budynków, formy kształtowania dachów i ich kolorystyki oraz wysokości zabudowy;
  - 3) kolorystyki elewacji w budynkach;
  - 4) ochrony oraz zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
  - 5) w granicach planu wprowadza się zakaz umieszczania reklam w tym banerów na ogrodzeniach.
2. Z uwagi na przeznaczenie terenu nie występuje obowiązek projektowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania.

**§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. Ustala się zasady z zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu:
  - 1) teren objęty opracowaniem miejscowego planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego, na terenie którego obowiązują odpowiednie przepisy wykonawcze w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego, w tym zakazy i odstępstwa od zakazów a w szczególności zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych oraz zakaz wykonywania prac zielnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
  - 2) ustala się zasady wynikające z położenia terenu planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem ML zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
  - 4) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
  - 5) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.**

Ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu gabarytów i formy architektury nowo wznoszonych budynków, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

**§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

1. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) teren objęty opracowaniem miejscowego planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 2) teren opracowania planu znajduje się w całości w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn” - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 3) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze;
  - 4) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
  - 5) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 6) na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

**§ 11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
2. W przypadku gdy w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały nie wskazuje się możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych wprowadza się zakaz ich realizacji.

**§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.**

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
  - 3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 70 - 110 stopni.

**§ 14. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**

Na terenie objętym opracowaniem miejscowego planu nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 15. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.**

W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

### § 16. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

1. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
2. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

### § 17. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji obszarów przestrzeni publicznych.

## Rozdział II

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

### § 18. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	Ustalenia
<b>1ML</b> (pow. 0,06 ha).	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Przeznaczenie:</b> tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.</li> <li>2. <b>Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację: budynków letniskowych lub budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojącej (jednak nie więcej niż jeden budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej na działce budowlanej), wiat, altan, infrastruktury technicznej do obsługi terenu;</li> <li>b) na terenie obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8, ust. 1, pkt 1);</li> <li>c) zakaz realizacji budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;</li> <li>d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>e) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi wewnętrznej oznaczonej w obowiązującym planie symbolem KDW.</li> </ol> </li> <li>3. <b>Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: nakaz realizacji dachów dwuspadowych o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 35<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>, dopuszcza się stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze - (przedmiotowe ustalenia nie dotyczą obiektów budowlanych, o których mowa w lit. f);</li> <li>b) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</li> <li>c) wysokość zabudowy: maks. 8,0 m;</li> <li>d) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę;</li> <li>e) pokrycie dachów: materiały w kolorze ceglastej czerwieni;</li> <li>f) dopuszcza się lokalizację obiektów architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15<sup>0</sup>- 35<sup>0</sup>;</li> <li>g) wskaźniki zagospodarowania terenu:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,15;</li> <li>- wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,05 – do 0,3;</li> <li>- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 65% powierzchni działki budowlanej.</li> </ul> </li> </ol> </li> </ol>

**ROZDZIAŁ III**  
Postanowienia końcowe

**§ 19.** Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

**§ 20.** 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 granicach planu w wysokości 10%.

**§21.** Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XXI/191/09 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 17 czerwca 2009 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Linowo, gmina Dźwierzuty (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. nr 107, poz. 1763 z dnia 6 sierpnia 2009 r.).

**§ 22.** Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dźwierzuty.

**§23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy Dźwierzuty