

UCHWAŁA NR XXXII/283/21
RADY GMINY DŹWIERZUTY
z dnia 16 września 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 135/3 w miejscowości Rańsk, gmina Dźwierzuty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr V/51/19 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 26 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 135/3 w miejscowości Rańsk, gmina Dźwierzuty, Rada Gminy Dźwierzuty, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dźwierzuty, uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I

ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 135/3 w miejscowości Rańsk, gmina Dźwierzuty, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1.

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

- 1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu**, sporządzonego w skali 1:500, zatytułowanego jako „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 135/3 w miejscowości Rańsk, gmina Dźwierzuty”, stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) **rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych **Gminy Dźwierzuty**, stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) **danych przestrzennych**, utworzonych dla planu, stanowiących Załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§2.1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.

2. Rysunek planu sporządzono w skali 1:500 i obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
 - 1) granicy planu;
 - 2) przeznaczenia terenu i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) cyfrowo - literowego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu;
 - 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - 5) granicy obszaru OZW NATURA 2000 Ostoja Piska.
3. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
 - 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki 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;
 - 7) 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;
 - 8) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.
4. Z racji braku występowania uwarunkowań na terenie objętym niniejszym planem, w planie nie ustala się:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 3) zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

ROZDZIAŁ II

SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. **przeznaczeniu terenu funkcjonalnego** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w ramach realizacji planu stanie się główną i dominującą formą wykorzystania tego terenu;
2. **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo – literowym;
3. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków;
4. **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu;
5. **kącie 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. **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące akty prawne.

ROZDZIAŁ III

PRZEPISY OGÓLNE

§4. **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów funkcjonalnych na obszarze objętym planem.**

Ustala się następujące przeznaczenie terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

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

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
 - 1) powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
 - 2) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
 - 3) przeznaczenia terenu funkcjonalnego.
2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi.
3. Zezwala się na lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:
 - 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
 - 2) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ochrona akustyczna – zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:
 - 1) wynikające z położenia planu na terenie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Rzeka Babant i Jezioro Białe”,
 - 2) wynikające z położenia planu na terenie obszaru Natura 2000 Puszcza Piska,
 - 3) wynikające z częściowego położenia obszaru planu na terenie OZW Natura 2000 Ostoja Piska.
3. W zakresie ochrony krajobrazu ustala się, iż na terenie objętym planem nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych z powodu braku opracowania audytu krajobrazowego, w którym określa się granice ich występowania.

§7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu nakaz kształtowania obiektów budowlanych przy uwzględnieniu wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych.

§8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowi teren **1KDD** - teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. Na obszarach przestrzeni publicznej dopuszcza się realizację: chodnika, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji - obsługę komunikacyjną terenu funkcjonalnego **1MN** zapewnia gminna droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Ustala się wskaźniki wyposażenia terenu funkcjonalnego w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - 1) na terenie funkcjonalnym **1MN** wyznacza się minimum 1 miejsce postojowe przypadające na jeden budynek mieszkalny;
 - 2) nie ustala się realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:
 - 1) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDD** na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolami literowymi **1MN** jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia terenu funkcjonalnego oraz jest zgodna z wymaganiami przepisów odrębnych.
4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej;
 - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
5. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:
 - 1) ustala się, iż obsługę w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków lub na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;

- 2) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia oczyszczające, zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.
6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane podziemnie;
 - 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować z sieci ciepłowniczej lub w sposób indywidualny, z zastosowaniem:
- 1) kotłów spełniających normy emisji określone w przepisach odrębnych;
 - 2) mikroinstalacji wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem elektrowni wykorzystujących energię wiatrową.
9. Ustala się, iż zaopatrzenia w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- §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) dla terenu planu położonego w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Rzeka Babant i Jezioro Białe” obowiązują przepisy odrębne;
 - 2) dla terenu planu położonego w granicach obszaru Natura 2000 OSO Puszcza Piska obowiązują przepisy odrębne;
 - 3) dla części terenu planu położonej w granicach OZW Natura 2000 Ostoja Piska obowiązują przepisy odrębne.
2. Na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze.
3. Na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
4. Na terenie objętym planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
5. Na terenie objętym planem nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych z powodu braku opracowania audytu krajobrazowego, w którym określa się granice ich występowania.

§11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

Ustala się wysokość stawki procentowej dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem literowym:

- 1) MN – 10%,
- 2) KDD – 0,1%.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§12. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym MN.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1MN**:
 - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się dodatkowo realizację:
 - a) dojść, dojazdów,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) wiat i altan,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §9 ust.2 niniejszej uchwały;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej - minimum 60%;
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01 (1%);
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,25 (25%);
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,75;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków realizowanych w ramach funkcji mieszkaniowej:
 - a) wysokość budynków – do dwóch kondygnacji nadziemnych nie wyżej niż 10,0 m;
 - b) usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równoległe do granicy działki;
 - c) dachy pochyłe dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego;
- 6) w elewacjach budynku stosować materiały jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych, pastelowych;
- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
 - a) wysokość zabudowy - nie wyżej niż 4,0 m,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego;
- 9) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 6,0 m;
- 10) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych 1,5 m od granicy działki;
- 11) nie ustala się powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej.

§13. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDD.

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDD**:
 - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się dodatkowo realizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) chodników,
 - d) zieleni urządzonej;
 - 3) teren funkcjonalny stanowi poszerzenie drogi publicznej przyległej do granicy planu;
 - 4) ustala się wysokość obiektów budowlanych – nie wyżej niż 8,0 m;
 - 5) ustala się szerokość terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDD** – zgodnie z rysunkiem planu.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§14.1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dźwierzuty.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

**Przewodniczący Rady Gminy
Arkadiusz Aleksander Nosek**