

UCHWAŁA Nr XXIX/248/10
Rady Gminy Dźwierzuty
z dnia 14 września 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Kałużczyn
w obrębie ewidencyjnym Rańsk, 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, 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, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218), z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 i z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241 i 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, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 i z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, zwanej dalej ustawą, Rada Gminy Dźwierzuty uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Kałużczyn w obrębie ewidencyjnym Rańsk, gmina Dźwierzuty, zwany dalej planem.

2. Granice planu zostały określone na podstawie uchwały Nr XVIII/160/09 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 24 marca 2009 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Kałużczyn w obrębie ewidencyjnym Rańsk, gmina Dźwierzuty.

3. Plan jest aktem prawa miejscowego.

4. Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Rozdział 1
USTALENIA WSTĘPNE

§ 2. Uchwalony plan składa się z:

- części tekstowej planu - ustaleń, stanowiących treść niniejszej uchwały,
- części graficznej planu - rysunku planu - w skali 1:1000, stanowiącego Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Kałużczyn w obrębie ewidencyjnym Rańsk, gmina Dźwierzuty. Rysunek planu w skali 1:1000”, zwanej dalej rysunkiem planu.
- rozstrzygnięć wymaganych przepisami art. 20 ust. 1 stanowiących Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

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

- 1) granicach opracowania - rozumie się przez to określenie obszaru, na którym obowiązują ustalenia niniejszego planu;
- 2) obszarze planu miejscowego - rozumie się przez to cały obszar objęty niniejszym planem;
- 3) 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;
- 4) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - rozumie się przez to linie rozdzielające tereny o różnych ustaleniach;
- 5) liniach podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu - rozumie się przez to granice działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz granicę wewnętrzną terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UK,US;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - rozumie się przez to linie, poza którymi nie można sytuować budynków, zakaz ten nie dotyczy przekroczenia tej linii przez takie elementy budynku jak loggie, balkony, podcienia, ganki, krużganki, werandy, tarasy, przedsiionki, schody, pochylnie itp.;
- 7) działka - rozumie się przez to działkę budowlaną, czyli nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej uchwały;
- 8) front działki – rozumie się przez to część działki budowlanej, która przylega do ulicy (drogi publicznej) i z której odbywa się główny wjazd lub wejście na teren;
- 9) usługi nieuciążliwe – rozumie się przez to rodzaje przedsięwzięć nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 10) obiekty małej architektury – rozumie się przez to definicję zawartą w Prawie Budowlanym;
- 11) tablica reklamowa – rozumie się przez to grafikę na materialnym podłożu, umieszczoną na ścianach budynków;

12) nośnik reklamowy – rozumie się przez to obiekt składający się z samonośnej konstrukcji oraz płaszczyzny ekspozycyjnej (np. w formie tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;

13) szyld – rozumie się przez to zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy – firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a przypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;

14) powierzchnia biologicznie czynna - rozumie się przez to aktualną definicję zawartą w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Obecnie jest 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 10 m².

2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) przebiegu granic opracowania planu,
- 2) przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy (w miejscach, gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnych linii zabudowy odległości od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami),
- 4) przebiegu linii określających zasady podziału terenu na działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 5) określenia przeznaczenia terenów na cele: MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; US, UO – usług sportu i rekreacji, usług oświaty; UK, US - usług kultury, sportu i rekreacji; U – zabudowy usługowej; KS – komunikacji: parking; KD 10 – komunikacji: ulicy (drogi publicznej);

3. Przebieg linii wymienionych w ust. 2 pkt 2-3 może być zmieniony tylko w niewielkim zakresie – dopuszczalne są uzasadnione, drobne korekty w wyniku kolejnych faz realizacji planu miejscowego np. podczas geodezyjnego wynoszenia podziałów na grunt.

4. Przebieg linii wymienionych w ust. 2 pkt 4 może ulec zmianie, o ile zachowane zostaną zasady podziału wymienione w § 9 Rozdz. III Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów objętych planem.

5. Oznaczenia lub określenia nie wymienione w ust. 2 są orientacyjne lub pełnią funkcję informacyjną.

Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 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:

L.p.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu
1.	MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2.	US, UO	Teren usług sportu i rekreacji, oświaty
3.	UK, US	Teren usług kultury, sportu i rekreacji
4.	U	Teren zabudowy usługowej
5.	KS	Teren komunikacji: parking
6.	KD 10	Teren komunikacji: ulica (droga publiczna)

2. W granicach planu ustala się lokalizację inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy.

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

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się wznoszenia budynków poza terenami wyznaczonymi na rysunku planu,
- 2) w granicach jednej, wyznaczonej geodezyjnie działki, na terenie przeznaczonym na rysunku planu pod zabudowę może być usytuowany wyłącznie jeden budynek,
- 3) ze względu na ekspozycję terenu nakazuje się szczególnie staranne kształtowanie architektury nowych obiektów w celu zminimalizowania negatywnych skutków ingerencji nowej zabudowy w krajobraz,
- 4) nowa zabudowa skalą i formą winna harmonizować z otoczeniem i krajobrazem oraz możliwie 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,
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam na całym terenie objętym planem, za wyjątkiem terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U;
- 6) od strony ulic i dróg nakazuje się utrzymanie jednolitego charakteru ogrodzeń. Ogrodzenia nie wyższe niż 1,60 m, wykonane w charakterze płotów zagród wiejskich z użyciem tradycyjnych materiałów wykończeniowych – drewna, cegły, kamienia. Stosowanie siatki możliwe jest jedynie przy jednoczesnym wprowadzeniu żywoplitów wzdłuż tych ogrodzeń. Zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z żelbetowych elementów prefabrykowanych.

2. Utrzymanie ładu przestrzennego na obszarze planu zapewnia się ponadto poprzez określenie w Rozdziale III szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) obowiązuje zakaz wydobycia i eksploatacji jakichkolwiek surowców naturalnych,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów przemysłowych,

- 3) obowiązuje zakaz usuwania zadrzewień poza przypadkami uzasadnionymi, uzgodnionymi z odpowiednimi służbami,
- 4) przy zagospodarowaniu obszaru należy zapewnić docelowe kompleksowe rozwiązanie spraw gospodarki wodno-ściekowej w celu uniknięcia zagrożeń dla środowiska,
- 5) w zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić potrzeby w zakresie ochrony powietrza i gleby, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi wynikające z przepisów odrębnych.

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

1. Komunikacja.

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem z dróg powiatowych,
 - terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN i US, UO poprzez projektowaną ulicę (drogę publiczną) o szer. pasa drogowego 10,0 m oraz szerokości jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi. Zasady przebiegu projektowanej ulicy określa rysunek planu. Lokalizacja miejsc postojowych w granicach własnych działek. W granicach każdej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla jej obsługi,
 - terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UK, US poprzez drogę gminną (dz. nr 58),
- 2) dla zabudowy usługowej ustala się następująco minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych:
 - 3 stanowiska postojowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych;
 - 4 stanowiska postojowe na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych;
 - 2 stanowiska postojowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej dla pozostałych funkcji usługowych.

W obliczeniach należy uwzględnić projektowany parking oznaczony na rysunku planu symbolem KS.

2. Infrastruktura techniczna. Ustala się generalną zasadę prowadzenia sieci oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic i dróg. W razie uzasadnionej potrzeby, sieci infrastruktury technicznej można sytuować poza w/w liniami rozgraniczającymi oraz wydzielać dodatkowe tereny pod te sieci. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń typu: przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, itp., zgodnie z właściwymi normami, przepisami technicznymi i budowlanymi, bez konieczności zmiany niniejszego planu miejscowego.

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez projektowaną sieć wodociagową rozdzielczą, wyposażoną w hydranty przeciwpożarowe,

- 2) odprowadzenie ścieków docelowo, poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i tłocznej, projektowane przepompownie ścieków projektowanym kolektorem tłocznym do istniejącej oczyszczalni ścieków w Dźwierzutach (wariant I wg „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty”) lub projektowanej oczyszczalni w okolicy wsi Kałęczyn (wariant II wg w/w Studium). Obowiązuje bezwzględny nakaz podłączenia obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi do kanalizacji sanitarnej z chwilą jej wybudowania. Jako rozwiązanie przejściowe, do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, do końca 2015 r. dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, atestowanych 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. Obszar objęty planem znajduje się na terenie aglomeracji Dźwierzuty wyznaczonej na terenie gminy Rozporządzeniem Nr 7 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 15 stycznia 2008 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 10 z 2008 r., poz. 272),

3) odprowadzenie wód deszczowych:

- z dachów budynków mieszkalnych i usługowych, powierzchniowo i do dołów chłonnych na poszczególnych działkach w obrębie własnej nieruchomości,
- z powierzchni utwardzonych ulic i parkingów, siecią kanalizacji deszczowej zaopatrzonej na wylotach w separatory piasku, szlamu i substancji ropopochodnych,

- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej S-0807 Kałęczyn, projektowaną siecią kablową nn 0,4kV, zgodnie z warunkami ENERGIA-OPERATOR SA, Oddział w Olsztynie, Rejon Energetyczny Szczytno. W sąsiedztwie istniejącej, napowietrznej linii energetycznej SN 15kV obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu z tytułu ochrony przed porażeniami oraz oddziaływania pola elektromagnetycznego, zgodnie z normami i przepisami odrębnymi. Odcinki linii napowietrznej SN 15kV kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem należy przebudować lub dostosować do wymogów odpowiednich norm i przepisów odrębnych, zgodnie z warunkami dysponenta sieci jw.,

- 5) pozostałe istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, kolidujące z projektowaną zabudową lub zagospodarowaniem terenu należy przebudować, zgodnie z warunkami (odpowiednio) właścicieli, dysponentów lub zarządców poszczególnych sieci i urządzeń,

- 6) podłączenie do innych sieci (telekomunikacyjnej, telewizyjnej, internetu, itp.) – według potrzeb inwestorów, zgodnie z warunkami (odpowiednio) właścicieli, dysponentów lub zarządców poszczególnych sieci,

7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła stosownie do wymaganych przepisami odrębnymi pozwoleń właściwych organów. Zaleca się stosowanie niskoemisyjnych źródeł ogrzewania,

8) gromadzenie odpadów stałych w kontenerach usytuowanych na działce z zapewnieniem ich wywożenia, stosownie do przepisów odrębnych.

3. Zadania własne gminy z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej.

1) realizacja ustaleń niniejszego planu obejmuje następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, o których mowa w przepisach art. 20 ust. 1 ustawy: budowę ulicy (drogi publicznej) oznaczonej na rysunku planu symbolem KD 10 oraz budowę sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej i wodociągu,

2) udział gminy w finansowaniu w/w zadań oraz poszczególne terminy realizacji będą określone właściwymi uchwałami w wieloletnich planach inwestycyjnych w trybie przepisów o finansach publicznych, z terminem ostatecznym realizacji sieci kanalizacji sanitarnej nie przekraczającym 2015 r.

Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

§ 8. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu:

L.p.	Oznaczenie terenu	Ustalenia
1.	MN	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>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,</p> <p>b) w elewacjach należy stosować naturalne, tradycyjne materiały wykończeniowe – drewno, cegłę, kamień. Tynki – o wyglądzie tynków tradycyjnych, wyklucza się okładziny elewacyjne typu siding,</p> <p>c) maksymalna ilość kondygnacji - dwie, w tym kondygnacja (druga) w postaci użytkowego poddasza pod dachem stromym (wysokim),</p> <p>d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 3,0 – 3,50 m,</p> <p>e) poziom posadowienia najniższej kondygnacji użytkowej (parteru) nie wyżej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego poziomu terenu na linii każdej elewacji,</p> <p>f) dach stromy (wysoki) kryty dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym: - kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 38° – 45°, - wysokość gł. kalenicy – odpowiednio do geometrii nachylenia połaci dachowych, - układ połaci dachowych – dwu lub wielospadowy,</p> <p>g) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 0,25,</p> <p>h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki 0,65,</p> <p>i) w obrębie każdego z budynków dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garażowych i garażowo-gospodarczych oraz innych obiektów, jak zadaszenia i podcienie.</p>

		<p>Warunkiem lokalizacji tych obiektów jest:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego, - zamknięcie się zabudowy w jeden zespół grupujący wszystkie obiekty, - zakaz wznoszenia obiektów jako wolnostojące.
2.	US, UO	<p>Teren usług sportu i rekreacji, oświaty. Projektowana zabudowa usługowa - hala sportowa:</p> <p>a) zabudowa wolnostojąca, która skalą i formą winna harmonizować z otoczeniem i krajobrazem. Przy projektowaniu należy uwzględnić sąsiedztwo budynku nr 17 - szkoły podstawowej znajdującej się w wojewódzkiej ewidencji zabytków i ewentualny łącznik z w/w szkołą,</p> <p>b) w elewacjach należy stosować naturalne, tradycyjne materiały wykończeniowe – drewno, cegłę, kamień, klinkier. Wyklucza się okładziny elewacyjne typu siding,</p> <p>c) ilość kondygnacji: - nad boiskiem sportowym – jedna pod dachem dwuspadowym, - pomieszczenia towarzyszące (szatnie, natryski, wc, pokoje trenerów, magazyny sprzętu i inne pomieszczenia – jedna lub maksymalnie dwie – w zależności od przyjętej koncepcji, na poziomie piętra znajdowałyby się m.in. widownia)</p> <p>d) dach kryty materiałami imitującymi dachówkę ceramiczną w kolorze naturalnym. Dopuszcza się krycie blachą trapezową w kolorze jw.,</p> <p>e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni przedmiotowego terenu 0,30,</p> <p>f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni przedmiotowego terenu 0,25, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie zalicza się powierzchni boisk.</p> <p>Zagospodarowanie terenu – urządzenia sportowo-rekreacyjne (w tym np. małe boiska, korty tenisowe), skwer z zielenią wysoką i niską, obiekty małej architektury – w powiązaniu z potrzebami pobliskiej szkoły podstawowej. Ustala się wymóg otoczenia obiektu zielenią wzdłuż granic terenu, w postaci izolujących nasadzeń drzew i krzewów, dla izolacji od sąsiednich terenów, zwłaszcza od ulic, dróg i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>
3.	UK, US	<p>Teren usług kultury, sportu i rekreacji. Projektowana zabudowa usługowa – świetlica wiejska z salą widowiskową od wschodniej strony przedmiotowego terenu:</p> <p>a) zabudowa wolnostojąca, która skalą i formą winna harmonizować z otoczeniem i krajobrazem oraz nawiązywać do istotnych cech architektury regionalnej,</p> <p>b) w elewacjach należy stosować naturalne, tradycyjne materiały wykończeniowe – drewno, cegłę, kamień. Tynki – o wyglądzie tynków tradycyjnych, wyklucza się okładziny elewacyjne typu siding,</p> <p>c) ilość kondygnacji: - jedna z nieużytkowym poddaszem pod dachem stromym (wysokim), - maksymalnie dwie, w tym kondygnacja (druga) w postaci użytkowego poddasza pod dachem stromym (wysokim),</p> <p>d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 3,0 – 3,50 m,</p> <p>e) poziom posadowienia najniższej kondygnacji użytkowej (parteru) nie wyżej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego poziomu terenu na linii każdej elewacji,</p>

		<p>f) dach stromy (wysoki) kryty dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym lub materiałami ją imitującymi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale $38^{\circ} - 45^{\circ}$, - wysokość gł. kalenicy – odpowiednio do geometrii nachylenia połaci dachowych, - układ połaci dachowych – dwu lub wielospadowy, <p>g) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni przedmiotowego terenu 0,20,</p> <p>h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni przedmiotowego terenu 0,20, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie zalicza się powierzchni boisk.</p> <p>Zagospodarowanie terenu – urządzenia sportowo-rekreacyjne (w tym np. małe boiska, korty tenisowe, plac zabaw), skwer z zielenią wysoką i niską, obiekty małej architektury – w powiązaniu z istniejącym w pobliżu boiskiem. Istniejące boisko sportowe od strony zachodniej przedmiotowego terenu - adaptowane, do modernizacji.</p>
4.	U	<p>Teren zabudowy usługowej.</p> <p>a) zabudowa wolnostojąca, która skalą i formą winna harmonizować z otoczeniem i krajobrazem oraz nawiązywać do istotnych cech architektury regionalnej,</p> <p>b) usługi wyłącznie nieuciążliwe typu handel, gastronomia, itp.</p> <p>c) zezwala się na lokalizację jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie usługowej,</p> <p>d) w elewacjach należy stosować naturalne, tradycyjne materiały wykończeniowe – drewno, cegłę, kamień. Tynki – o wyglądzie tynków tradycyjnych, wyklucza się okładziny elewacyjne typu siding,</p> <p>e) maksymalna ilość kondygnacji - trzy, w tym kondygnacja (trzecia) w postaci użytkowego poddasza pod dachem stromym (wysokim),</p> <p>f) dach stromy (wysoki) kryty dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale $38^{\circ} - 45^{\circ}$, - wysokość gł. kalenicy – odpowiednio do geometrii nachylenia połaci dachowych, - układ połaci dachowych – dwu lub wielospadowy, <p>g) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 0,30,</p> <p>h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki 0,20,</p> <p>i) w obrębie budynku dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo-gospodarczego oraz innych obiektów, jak zadaszenia i podcienie. Warunkiem lokalizacji tych obiektów jest:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego, - zamknięcie się zabudowy w jeden zespół grupujący wszystkie obiekty, - zakaz wznoszenia obiektów jako wolnostojące, <p>j) na przedmiotowym terenie zezwala się na lokalizację tablic reklamowych oraz szyldów wyłącznie na budynkach. Ustala się następujące parametry tablic reklamowych oraz szyldów:</p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia ekspozycji tablic reklamowych oraz szyldów – nie więcej niż $6,0 \text{ m}^2$ dla każdego obiektu; - wysokość tablic reklamowych oraz szyldów – nie wyższej niż wysokość elewacji frontowej budynku oraz nie wyższej niż poziom gzymsu

		<p>lub okapu danego budynku,</p> <p>k) na przedmiotowym terenie zezwala się na lokalizację jednego nośnika reklamowego o następujących parametrach:</p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia ekspozycji do $4,0 \text{ m}^2$, przy czym powierzchni dwustronnych nie sumuje się, traktując je jako znaki dwustronne, - wysokość od poziomu terenu, łącznie z płaszczyzną ekspozycji – do $5,0 \text{ m}$. <p>l) zezwala się na realizację obiektów małej architektury – należy je wykonać z materiałów naturalnych i wkomponować w otoczenie.</p>
5.	KS	<p>Teren komunikacji: parking. Parking na około 40 miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Usytuowanie miejsc postojowych w odległości nie mniejszej niż $10,0 \text{ m}$ od istniejącego boiska od strony północnej. Ustala się obowiązek otoczenia obiektu zielenią wzdłuż granic terenu, w postaci izolujących nasadzeń drzew i krzewów, zwłaszcza wzdłuż północnej i wschodniej granicy terenu oraz powierzchni trawiastych z grupami drzew i krzewów pomiędzy zgrupowaniami miejsc postojowych. Zaleca się zieleni iglastą, zachowującą walory widokowe przez cały rok. Przy projektowaniu należy uwzględnić sąsiedztwo przystanku PKS.</p>
6.	KD 10	<p>Teren komunikacji: ulica (droga publiczna). - w obrębie linii rozgraniczających obowiązuje:</p> <p>a) klasyfikacja funkcjonalno-techniczna, przebieg i szerokość pasa drogowego,</p> <p>b) zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem sieci i urządzeń uzbrojenia terenu w zakresie: wody, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyki, telekomunikacji itp. pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących ulic,</p> <p>c) zakaz stosowania żużla i gruzu budowlanego dla nawierzchni pieszych i jezdnych w rozwiązaniach tymczasowych i docelowych.</p>

§ 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

1. Scalanie nieruchomości - nie występuje.

2. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem określa rysunek planu.

3. Dopuszcza się inny podział na działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy zachowaniu następującego warunku - powierzchnia jednej działki nie może być mniejsza niż $1600,0 \text{ m}^2$

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§ 10. Na obszarze objętym planem, zgodnie z art. 113 ust. 2, w związku z przepisami art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska wskazuje się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) należący do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową; teren usług sportu i rekreacji, oświaty (US, UO) oraz teren usług kultury, sportu i rekreacji (UK, US) - należące do terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe; teren zabudowy usługowej (U) należący do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, podlegające ograniczeniom dopuszczalnego poziomu hałasu z tytułu przepisów ochrony środowiska.

§ 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 niniejszego planu miejscowego.

§ 12. 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 niniejszego planu miejscowego.

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

§ 14. 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 niniejszego planu miejscowego.

§ 15. 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 niniejszego planu miejscowego.

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

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem 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.

§ 17. 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.	MN	30
2.	US,UO	nie ma zastosowania
3.	UK,US	nie ma zastosowania
4.	U	30
5.	KS	nie ma zastosowania
6.	KD 10	nie ma zastosowania

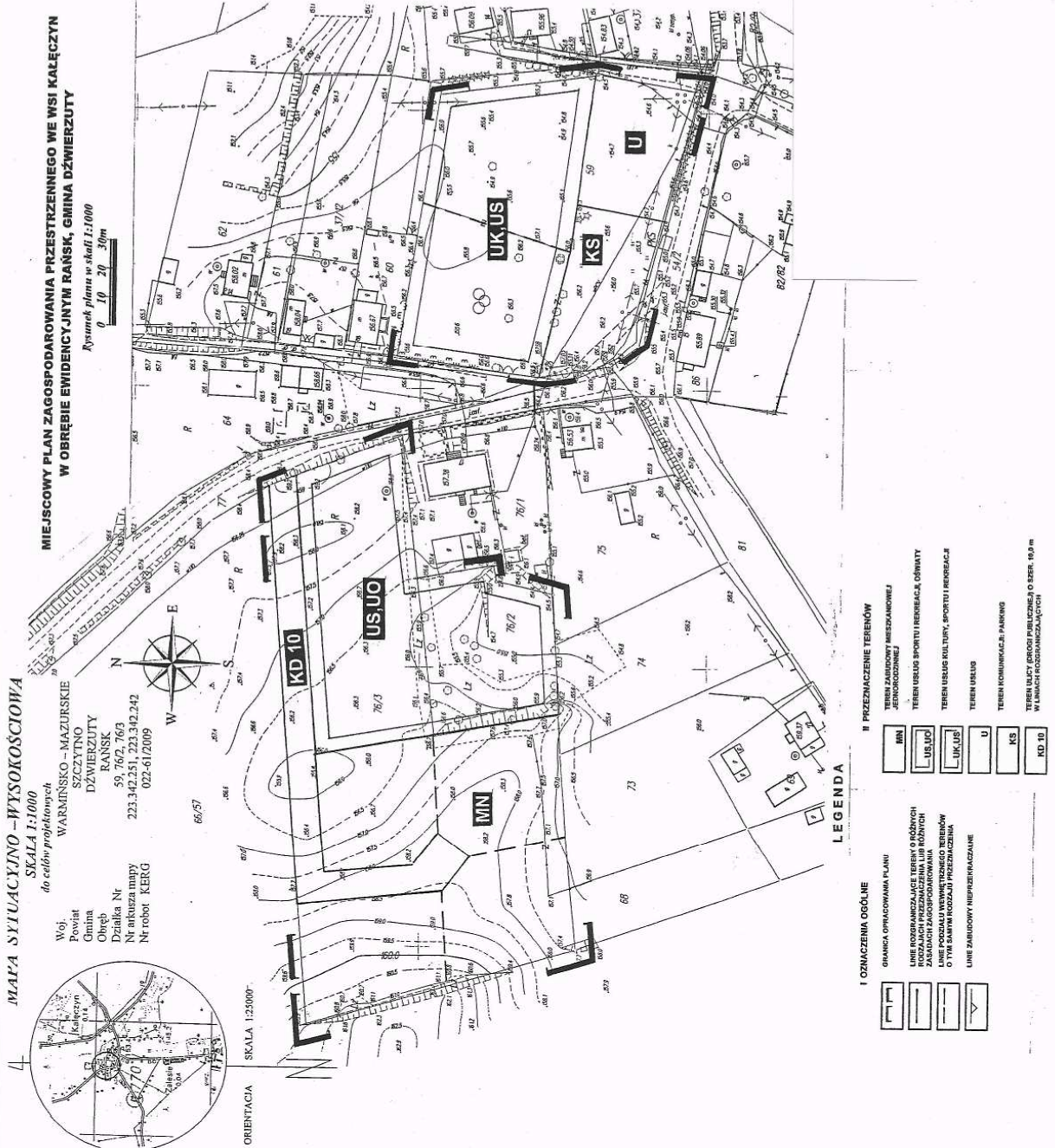
§ 18. Nieustalone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu regulują (odpowiednio) właściwe przepisy techniczne i budowlane.

§ 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 Rady Gminy
Krzysztof Sawicki



Załącznik nr 2
do uchwały nr XXIX/248/10
Rady Gminy Dźwierzuty
z dnia 14 września 2010 r.

Na podstawie 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, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 i z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413), Rada Gminy Dźwierzuty postanawia, co następuje:

1. Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Kałużyczyn w obrębie ewidencyjnym 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 planu miejscowego nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy.

3. Realizacja ustaleń planu miejscowego obejmuje inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, zgodnie z § 7 ust. 3 uchwały.