

UCHWAŁA Nr VII/ 35 /2011
Rady Gminy Świątki
z dnia 19 kwietnia 2011 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Worławki w gminie Świątki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust.1 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 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005r. 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, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124 Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804) oraz po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świątki”

Rada Gminy Świątki
uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Worławki w gminie Świątki

Rozdział 1

Przepisy dotyczące całego opracowania

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Worławki w gminie Świątki, obejmujący obszar w granicach określonych w Uchwale Nr X/43/2007 Rady Gminy Świątki z dnia 25 września 2007 roku, ograniczony jest:

- a) od północy granicę stanowi droga gminna publiczna nr 156002N;
- b) od zachodu granicę stanowią tereny rolne;
- c) wschodnią granicę stanowi droga powiatowa nr 1407N;
- d) od południa zasięg planu stanowi kompleks leśny

i ma na celu: ustalenie zasad zagospodarowania i metod kształtowania ładu przestrzennego obszaru w rozwoju gminy przewidzianego dla rozwoju funkcji mieszkalnej i rekreacyjnej.

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Worławki w gminie Świątki, zwany dalej planem składa się z tekstu planu, który stanowi treść uchwały oraz rysunku planu, który stanowi załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000, do uchwały.

2. Załącznikami do planu uchwalanymi przez Radę Gminy są:

- a) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świątki” stanowiące załącznik nr 2,
- b) rozstrzygnięcie Rady Gminy Świątki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 3,
- c) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 4.

3. Do planu zostały sporządzone „Ocena z prognozą oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”

§ 3. Tekst planu zawiera ustalenia stanowiące:

1	Przepisy dotyczące całego opracowania	Rozdział 1
2	Przepisy dotyczące wyodrębnionych w planie obszarów:	
a)	przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów	Rozdział 2,
b)	przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Rozdział 3
c)	przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic	Rozdział 4
d)	przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	Rozdział 5
e)	przepisy dotyczące zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Rozdział 6
f)	przepisy dotyczące granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy	Rozdział 7
g)	przepisy dotyczące stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości	Rozdział 8
3	przepisy końcowe	Rozdział 9

§ 4. 1. Rysunek planu obowiązuje w zakresie:

- a) ustalonych graficznie linii granic obszaru objętego planem,
 - b) ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
 - c) ustalonych symbolami literowymi przeznaczeń podstawowych terenów,
 - d) ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - e) ustalonych graficznie zasad podziału na działki.
- 2.** Zastosowane na rysunku planu symbole literowe oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:
- 1) MR tereny zabudowy zagrodowej
 - 2) MN tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej
 - 3) MU tereny zabudowy mieszkalno-usługowej
 - 4) Z tereny zieleni
 - 5) LS tereny lasów
 - 6) WS tereny wód otwartych
 - 7) tereny komunikacji, w tym:
 - a) KDW tereny dróg gminnych wewnętrznych
 - b) KJ tereny ciągów pieszo-jezdnych.
 8. tereny infrastruktury technicznej
 - a) IKtereny projektowanej przepompowni ścieków
 - b) IEtereny stacji transformatorowych.

§ 5. 1. Ilekcć w tekście planu jest mowa o:

- a) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu wraz z załącznikami, o którym mowa w § 1 uchwały;
- b) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Świątki;
- c) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- d) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 50 % powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie lub ponad 50 % powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym;
- e) **intensywności zabudowy** – należy rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów do powierzchni działki;
- f) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz rozporządzenia wojewody;
- g) **terenach zieleni nieurządzonej** – należy przez to rozumieć tereny łąk z zadrzewieniami i krzewami występujące w formie nieurządzonej na terenach nieurbanizowanych oraz tereny trawników z zadrzewieniami i krzewami na terenach zurbanizowanych;
- h) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub jego najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak: balkon, okap, gzyms, pilaster.
- i) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, gastronomii, niwuciązliwego rzemiosła usługowego (poza warsztatami obsługi samochodów i stacjami paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterzei stopniu uciążliwości, których normalne funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na srodowisko poza zajmowanym obiektem; nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian srodowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki; ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. poprzez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione powyżej należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r., oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, obowiązującymi w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 6. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1MR, 2MR** z podstawowym przeznaczeniem pod projektowaną zabudowę zagrodową.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację w ramach wyznaczonego terenu:

- a) obiektów mieszkalnych;
- b) usług agroturystycznych (dodatkowa baza noclegowa);
- c) obiektów gospodarczych, stajni itp.;
- d) garaży;
- e) sieci infrastruktury technicznej.

§ 7. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 3MN** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalną jednorodziną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- a) obiektów mieszkalnych;

- b) obiektów gospodarczych;
- c) garaży;
- d) ciągów pieszych i pieszo – jezdnych;
- e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1MU, 2MU** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalno-usługową.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- a) obiektów mieszkalnych;
- b) obiektów mieszkalno – usługowych;
- c) obiektów gospodarczych;
- d) obiektów usługowych;
- e) garaży;
- f) parkingów, ciągów pieszych i pieszo – jezdnych;
- g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 9. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1Z, 2Z, 3Z, 4Z** z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń nieurządzoną z uwagi na niekorzystne warunki geotechniczne (grunty organiczne) oraz ochronę środowiska przyrodniczego.

§ 10. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1LS, 2LS** z podstawowym przeznaczeniem pod istniejące kompleksy leśne.

§ 11. Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem **1WS** z podstawowym przeznaczeniem pod wody otwarte.

§ 12. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi gminne wewnętrzne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- a) nawierzchni ulepszonych;
- b) oświetlenia;
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 13. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1KJ, 2KJ, 3KJ, 4KJ, 5KJ, 6KJ, 7KJ, 8KJ** z podstawowym przeznaczeniem pod ciągi pieszo – jezdne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- a) nawierzchni utwardzonych nie wymagających realizacji kanalizacji deszczowej;
- b) oświetlenia;
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 14. Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem **1IK** z podstawowym przeznaczeniem pod zbiorczą przepompownię ścieków.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- zieleni o funkcji izolacyjnej.

§ 15. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolem **1IE, 2IE** z podstawowym przeznaczeniem pod stacje transformatorowe.

§ 16. Utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji planu.

Rozdział 3

Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 17. 1. Realizacja zabudowy i przekształcanie zagospodarowania przestrzennego terenów musi respektować wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2. Wymogi, o których mowa w ust. 1 spełniane będą poprzez:

- a) realizację nowej zabudowy, która musi być wkomponowana w istniejący krajobraz oraz nawiązywać do cech architektury regionalnej oraz pozytywnych realizacji współczesnych (gabaryty, forma).
- b) zachowanie ładu przestrzennego poprzez wydzielenie w pierwszej kolejności dróg dojazdowych wewnętrznych;
- c) stosowanie nawierzchni przepuszczalnych do utwardzenia dróg wewnętrznych;
- d) w elewacjach stosować materiały naturalne, tradycyjne: kamień, cegła, tynki o wyglądzie tradycyjnych tynków, drewno;
- e) dachy wysokie o nachyleniu połaci 30-45°, przy dachach dwuspadowych lub wielospadowych, w przypadku zastosowania dachów mansardowych nachylenie połaci w/g indywidualnych rozwiązań, dachy kryte dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni;
- f) w przypadku podpiwniczenia budynku poziom zerowy nie może przekroczyć 1,0m w stosunku do przyległego terenu. Przy lokalizacji budynku na działce, gdzie występują różnice terenu, ustala się wyniesienie poziomu zerowego budynku nie więcej niż 1,0m od najwyższego położonego terenu przyległego do budynku;
- g) postuluje się stosowanie ogrodzeń przyległych do ciągów komunikacyjnych z materiałów naturalnych: drewno, kamień, klinkier, żywopłoty itp.;
- h) budynki usługowe i gospodarcze o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych. Przeznaczenie budynków gospodarczych nie może być uciążliwe dla zabudowy mieszkalnej. Ewentualna uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności usługowej musi mieścić się w granicach posiadanej działki.

- § 18. 1.** Obszar położony jest poza terenami objętymi ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Ustala się konieczność ochrony wartości przyrodniczych terenów objętych planem poprzez zachowanie i ochronę obszarów, zespołów i obiektów cennych przyrodniczo, występujących na terenach oznaczonych w planie symbolami **3Z, 4Z, 1LS, 2LS i 1WS** oraz istniejącej zieleni wysokiej.
- 2.** Dopuszczalny poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkalno – usługowej i zagrodowej poza miastem, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic

- § 19.** Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację wszelkich zadań służących realizacji inwestycji celu publicznego zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

- § 20.** Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone powodzią.
- § 21.** Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 6

Przepisy dotyczące zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- § 22. 1.** Powiązanie obszaru opracowania z nadrzędnym układem dróg będzie realizowane przez drogę wojewódzką nr 530 poprzez podwiązanie do niej drogi powiatowej nr 1407N, która należy do dróg kategorii „Z”, położonej na granicy opracowania oraz drogi gminnej publicznej nr 156002N wraz z układem niezbędnych do obsługi dróg wewnętrznych.
- 2.** Z zastrzeżeniem lokalnych przewężeń ustalonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu ustala się następujące minimalne szerokości pasa terenów w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnym oznaczonych na rysunku planu:

- a) symbolem **1KDW, 2KDW** – drogi dojazdowe wewnętrzne, szerokość w liniach rozgraniczających od 11,0m do 10,0m, jedna jezdnia o szerokości 5,0m;
- b) symbolem **1KJ, 2KJ, 3KJ, 4KJ, 5KJ, 6KJ, 7KJ** – ciągi pieszo – jezdne, szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m do 8,0m, jedna jezdnia o szerokości 5,0m.

- § 23. 1.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) Dla terenów objętych opracowaniem przewiduje się wykonać sieć wodociągową pierścieniowo - rozdzielczą.
- b) W celu dostarczenia mieszkańcom wody o właściwych parametrach fizyko-chemicznych i bakteriologicznych w ilości planowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejącej sieci wodociągowej przebiegającej poza terenami objętymi planem.
- c) Przewody głównych ciągów sieci wodociągowej przewiduje się ułożyć w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wymaganych odległości od pozostałego uzbrojenia infrastruktury technicznej. Na obecnym etapie nie ustala się miejsc (punktów) włączenia sieci rozbiorczej do przewodów magistralnych. Punkt włączenia do projektowanej sieci wodociągowej Ø110 mm oznaczono na rysunku planu symbolem W2. Punkt włączenia do istniejącej sieci wodociągowej Ø160 mm oznaczono na rysunku planu symbolem W1.

- 2.** W okresie przejściowym, do czasu realizacji sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie z własnego ujęcia wody.

- § 24. 1.** W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- a) Całość zabudowy w granicach opracowania zostanie objęta siecią kanalizacji sanitarnej. W tym celu uwzględniając konfigurację terenu obszar opracowania podzielono na zlewnie, w których przewiduje się sieć głównych kolektorów kanalizacji sanitarnej opartą na grawitacyjnym przepływie ścieków przy założeniu obowiązujących minimalnych spadków i maksymalnym wykorzystaniu ukształtowania terenu.
- b) Ponadto w miejscach, gdzie nie jest możliwe grawitacyjne odprowadzenie ścieków należy usytuować przepompownię lub w uzasadnionym przypadku tłocznię główną – łącznie przewiduje się jeden taki obiekt. Przepompownia/tłocznia PG₁ tłoczyć będzie ścieki do istniejącej oczyszczalni ścieków w miejscowości Świątki oddalonej o ok. 6,5 km. Na rysunku planu przewody tłoczne z przepompowni głównych doprowadzono do granicy drogi. Na etapie opracowywania projektów technicznych przewody te należy włączyć zgodnie z warunkami wydanymi przez jednostkę zarządzającą siecią.
- c) W trakcie opracowywania planu najbliższa gminna oczyszczalnia ścieków znajdowała się na południe od terenów objętych opracowaniem w miejscowości Świątki. Odprowadzenie ścieków z terenów objętych opracowaniem do tej oczyszczalni możliwe będzie po uzyskaniu zgody i warunków eksploatatora obiektu.
- d) Okazać się może, iż w trakcie realizacji uzbrojenia terenu objętego opracowaniem planu przepustowość istniejącej oczyszczalni ścieków w m. Świątki osiągnie maksymalną zakładaną wartość. Wówczas zalecane jest zaprojektowanie lokalnej oczyszczalni ścieków w miejscowości Worławki obsługującej również tereny przyległe do terenów objętych niniejszym planem.
- e) W miejscach włączenia kanalizacji tłocznej do kanalizacji grawitacyjnej przewidzieć komory rozprężne. Dla części działek, ze względu na niekorzystne położenie sytuacyjno-wysokościowe, grawitacyjne podłączenie do w/w systemu może być utrudnione. W takim przypadku przewiduje się wykonanie przepompowni lokalnych (indywidualnych).
- f) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu jako 1 MN zalecane jest wykonanie sieci kanalizacji sanitarnej opartej o pompy wysokociśnieniowe.
- g) Kolektory przewiduje się ułożyć w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wymaganych odległości od granic działek oraz projektowanego uzbrojenia infrastruktury technicznej. Dobór średnic poszczególnych kolektorów winien

zapewnić odbiór ścieków w ilościach wynikających z przeznaczenia funkcjonalno-użytkowego terenów zabudowy objętych opracowaniem.

- h) Połączenia poszczególnych kolektorów należy wykonać tylko poprzez studnie połączeniowe. Na trasie kolektorów w wymaganych odległościach należy przewidzieć studnie rewizyjne i włączeniowe. Stosowany materiał i technologia wykonawstwa winny zapewnić całkowitą szczelność kanalizacji sanitarnej.

2. Zrzut do kanalizacji sanitarnej ścieków innych niż bytowo-gospodarcze wymagał będzie podczyszczenia do parametrów wynikających z obowiązujących przepisów.

3. W okresie przejściowym, do czasu zrealizowania kanalizacji sanitarnej na terenie projektowanej zabudowy, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z tworzywa sztucznego, z atestem na użytkowanie, a następnie wywożenie przez uprawnione podmioty do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków. Po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej ustala się bezwzględny obowiązek włączenia całej zabudowy do systemu kanalizacji. Przy czym wyznacza się, że do roku 2015 całość terenu objętego opracowaniem przyłączona zostanie do sieci kanalizacji sanitarnej.

4. Mając na uwadze ukształtowanie terenu ekonomicznie uzasadnione okazać się może wykonanie całej sieci obsługującej przedmiotowy teren jako ciśnieniowej opartej o urządzenia zbiornikowo – tłoczne wyposażone w pompy wysokociśnieniowe oraz sieć ciśnieniową, bez budowania pompowni pośrednich.

5. Na etapie projektów technicznych należy uzyskać warunki przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej wydane przez jednostkę zarządzającą w/w siecią.

§ 25. 1. W zakresie zagospodarowania wód opadowych ustala się:

Odprowadzenie wód opadowych na działkach przeznaczonych pod zabudowę wyłącznie na teren własnej działki. Realizacja dróg z nawierzchni nie wymagających realizacji kanalizacji deszczowej. W przypadku realizacji nawierzchni utwardzonych nieprzepuszczalnych po oczyszczeniu zgodnym z przepisami odrębnymi odprowadzić do najbliższego odbiornika.

2. Na obszarze objętym planem występują urządzenia melioracji wodnych. Przed realizacją inwestycji, należy wykonać rozpoznanie sieci drenarskiej. W przypadku wystąpienia kolizji istniejących urządzeń melioracyjnych należy je przebudować w zakresie kolidującym z projektowanym zagospodarowaniem terenu. Koszty przebudowy ponosi inwestor. Inwestycje na terenach z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi (studzienki, rowy) winny być uzgodnione z Zarządcą obiektu melioracyjnego. Przerwanie ciągu melioracyjnego podczas prac ziemnych będzie skutkowało naruszeniem stosunków wodnych na obszarze objętym planem.

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy z indywidualnych źródeł ciepła. Zabrania się stosowania wysokoemisyjnych źródeł ciepła.

§ 27. 1. W zakresie elektroenergetyki:

a) Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej stacji transformatorowej **1IE** po przystosowaniu w miarę potrzeb stacji i odgałęzień LSN 15kV do przesyłu zwiększonej mocy. W miarę postępu zainwestowania projektuje się obrębie Worławki budowę stacji **2IE**. Zaopatrzenie w energię elektryczną terenu odbywa się z linii terenowej SN 15kV promieniowym odgałęzieniem napowietrzno – kablowym. Przekroje i długości linii zapewniają dostawę energii na poziomie napięcia SN 15kV o dobrych parametrach.

b) Utrzymuje się przebieg napowietrznych linii SN 15kV wraz ze strefami uciążliwości.

c) W miejscach lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych (sieci infrastruktury technicznej) zabrania się nasadzania drzew i krzewów, wznoszenia budowli oraz budowy ogrodzeń.

d) W przypadku wystąpienia kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych należy je przebudować w zakresie kolidującym z projektowanym zagospodarowaniem terenu. Koszty przebudowy ponosi inwestor.

e) Lokalizacja obiektów budowlanych w stosunku istniejących i nowoprojektowanych urządzeń elektroenergetycznych może być realizowana z uwzględnieniem odległości wynikających z odrębnych przepisów i norm

2. Przyłączanie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej na obszarze objętym opracowaniem będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączania odbiorców obowiązujących u Zarządcy Sieci.

§ 28. 1. W zakresie telekomunikacji:

Linie **telekomunikacyjne** należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych na ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować o dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy. Całość kosztów związanych z przebudową i zabezpieczeniem istniejących urządzeń telekomunikacyjnych ponosi Inwestor. Uzyskanie warunków technicznych od dysponenta sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

2. Ustala się konieczność zabezpieczenia technicznej i przestrzennej dostępności do systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, funkcjonujących na rynku usług komunikacji elektronicznej poprzez możliwości:

a) lokalizowania sieci telekomunikacyjnych zarówno w tradycyjnych jak i w nowych technologiach, w tym budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury światłowodowej;

b) objęcia terenu zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci internetowych: wojewódzkiej i krajowej;

c) rozwoju systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i w regionie.

§ 29. 1. Wyznaczone w planie lokalizacje infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i na etapie projektu budowlanego mogą ulec zmianie.

2. Wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w ciągach komunikacyjnych. W przypadkach konieczności technicznych dopuszcza się lokalizowanie projektowanych sieci w granicach działek budowlanych lub terenach zielonych.

§ 30. W zakresie gromadzenia odpadów stałych ustala się:

Gromadzenie odpadów stałych w granicach własnej działki zgodnie z zasadami określonymi w gminnym programie gospodarki odpadami. Nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów w granicach własnej działki.

Rozdział 7

Przepisy dotyczące granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy.

§ 31. Na terenie objętym planem nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 32. Każdy teren przeznaczony do zabudowy musi mieć zapewniony dostęp do ulicy publicznej poprzez ulicę dojazdową wewnętrzną lub ciąg pieszo-jezdny.

§ 33. Dla terenów mieszkaniowych, mieszkalno usługowych oraz zabudowy zagrodowej ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MR, 2MR** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- a) zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych 6m, od linii średniego napięcia 7m od osi symetrii pasa, wyznaczonej przez słupy linii napowietrznej;
- b) realizacja nowej zabudowy oraz przebudowa zgodnie z wymogami zawartymi w **§17**;
- c) wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze. Wysokość budynków od powierzchni terenu przy głównym wejściu do budynku, do linii kalenicy budynku nie może przekroczyć 9m, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu.
- d) na jednej działce można realizować jeden budynek mieszkalny;
- e) ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych oraz garaży o architekturze nawiązującej do zabudowy mieszkalnej, wysokość budynków od powierzchni terenu przy głównym wejściu do budynku, do linii kalenicy budynku nie może przekroczyć 10m, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu, dla budynków stajni dopuszcza się wysokość obiektu do 12m, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30-40°;
- f) ustala się dla budynków realizowanych w ramach prowadzonej działalności agroturystycznej warunki architektoniczne jak dla zabudowy mieszkalnej;
- g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 45% powierzchni działki.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- a) zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych 6m, od linii średniego napięcia 7m od osi symetrii pasa, wyznaczonej przez słupy linii napowietrznej;
- b) realizacja nowej zabudowy oraz przebudowa zgodnie z wymogami zawartymi w **§17**;
- c) wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze. Wysokość budynków od powierzchni terenu przy głównym wejściu do budynku, do linii kalenicy budynku nie może przekroczyć 9m, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu.
- d) minimalna wielkość nowej wydzielanej działki 1000m², oraz szerokość frontu działki min 24m, nie dotyczy to działek dostępnych z placów do zawracania na ciągach pieszo-jezdnych;
- e) możliwe jest łączenie działek sąsiednich by otrzymać jedną działkę większą;
- f) na jednej działce można realizować jeden budynek mieszkalny;
- g) ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych oraz garaży o architekturze nawiązującej do zabudowy mieszkalnej, wysokość budynków od powierzchni terenu przy głównym wejściu do budynku, do linii kalenicy budynku nie może przekroczyć 6m, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 4,0m od poziomu terenu, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30-40°;
- h) intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,4;
- i) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 45% powierzchni działki;

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MU, 2MU** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- a) zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych 6m, od linii średniego napięcia 7m od osi symetrii pasa, wyznaczonej przez słupy linii napowietrznej;
- b) realizacja nowej zabudowy oraz przebudowa zgodnie z wymogami zawartymi w **§17**;
- c) wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze. Wysokość budynków od powierzchni terenu przy głównym wejściu do budynku, do linii kalenicy budynku nie może przekroczyć 9m, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu. Usługi należy lokalizować w parterach budynków;
- d) minimalna wielkość nowej wydzielanej działki 1000m², oraz szerokość frontu działki min 23m, nie dotyczy to działek dostępnych z placów do zawracania na ciągach pieszo-jezdnych;
- e) możliwe jest łączenie działek sąsiednich by otrzymać jedną działkę większą;
- f) na jednej działce można realizować jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy;
- g) ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych oraz garaży o architekturze nawiązującej do zabudowy mieszkalnej, wysokość budynków od powierzchni terenu przy głównym wejściu do budynku, do linii kalenicy budynku nie może przekroczyć 6m, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na

ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 4,0m od poziomu terenu, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30-40°;

h) intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,5;

i) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 35% powierzchni działki;

2. Ilość miejsc parkingowych zlokalizowanych na terenach oznaczonych w planie **1MU, 2MU** wynosić będzie minimum:

a) 1 miejsce na 30m² powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce,

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Z, 2Z, 3Z, 4Z** ustala się zakaz zabudowy.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami oraz **1LS, 2LS** ustala się zakaz zabudowy.

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się zakaz zabudowy kubaturowej. Jest to obszar wody powierzchniowej wraz z zielenią ochronną.

Rozdział 8

Przepisy dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 40. Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt.12, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych renty planistycznej o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla naliczania opłat od terenów ujętych w Rozdziale 2

Symbol terenu w Rozdziale 2	Wysokość stawki w %
MR	30%
MN	30%
MU	30%
Z	5%
LS	2%
KDW	5%
KJ	5%
WS	2%

Rozdział 9

Przepisy końcowe

§ 41. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego III i IV klasy bonitacyjnej na terenie projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i mieszkalno - usługowej wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną o łącznej powierzchni ok. 7,45ha. Ogółem projektem planu objęte są grunty o powierzchni ok. 21,78ha.

§ 42. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świątki.

§ 43. Uchwała z załącznikami podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 44. Uchwała obowiązuje po upływie dni 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Świątki
(-) Tomasz Szewczyk