UCHWAŁA NR IV/31/2003
RADY GMINY W SORKWITACH
z dnia 27 lutego 2003 r

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ośrodka szkoleniowo - wypoczynkowego w obrębie Borowski Las, gm. Sorkwity.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 oraz z 2002r Nr 23 poz. 220, nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz. 1806) oraz art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268 oraz z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25 poz. 253, nr 130 poz.1112, nr 113 poz. 984).

- **Rada Gminy w Sorkwitach uchwala co następuje:**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ośrodka szkoleniowo - wypoczynkowego w obrębie Borowski Las, gm. Sorkwity.

2. Plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sorkwity.

3. Plan obejmuje teren działek o numerach ewidencyjnych 4/2 i cz.51, w granicach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

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

   1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;

   2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały; rysunek do publikacji został zmniejszony.

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne.

§ 2

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

   1) tereny zabudowy hotelarskiej;

   2) tereny zieleni naturalnej i urządzonej;

   3) tereny komunikacji;

   4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
   Przeznaczenie podstawowe odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

§ 3

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały

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

   1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone jako obowiązujące;

   2) budynki adaptowane;

   3) budynki przeznaczone do likwidacji;

   4) oznaczenia przeznaczenia terenu;

§ 4

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w §1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Sorkwitach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
6) **powierzchni aktywnej przyrodniczo** - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu pokrytą roślinnością (naturalną i urządzoną), stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną;
7) **adaptacji budynku lub obiektu budowlanego** – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika. Przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową, nadbudową, odbudową budynku oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, ze nowa funkcja jest zgodna z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, a sposób kształtowania zabudowy zgodny jest z ustalonymi zasadami zawartymi w § 8 uchwały;

8) **zmianie sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego** – należy przez to rozumieć zmianę sposobu użytkowania zdefiniowaną w przepisach prawa budowlanego;

9) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki.

ROZDZIAŁ II
Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem.

§ 5

W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

1) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję; ilość miejsc parkingowych programować w odniesieniu do: powierzchni użytkowej (handel), miejsc konsumpcyjnych (gastronomia), ilości zatrudnionych (biura), użytkowników jednorazowych (obiekty turystyczne i sportowe);

§ 6

W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

1) odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni lokalnej; docelowo do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
2) wody opadowe z terenów zabudowy hotelarskiej należy zagospodarować na terenie działki własnej;
3) zaopatrzenie w wodę z istniejącego ujęcia własnego; docelowo z wodociągu wiejskiego;
4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci;
5) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;
6) uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

§ 7

W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się jako obowiązujące:

1) zakaz stosowania do celów grzewczych węgla i paliw węglopochodnych (za wyjątkiem gazu);
2) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
3) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień;
4) zakaz zmiany ukształtowania terenu ponad niezbędne minimum;

Rozdział III
Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 8

Cały obszar objęty planem stanowi teren istniejącego ośrodka szkoleniowo – wypoczynkowego, w obrębie którego wydzielono tereny o różnych zasadach zagospodarowania i ustaleniach jak niżej:

UT - Tereny istniejącej zabudowy hotelarskiej. Obecna funkcja terenu –usługi hotelarskie - pozostaje jako funkcja podstawowa. Adaptuje się istniejące budynki, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Pojęcie adaptacja zostało wyjaśnione w § 4 ust.7 uchwały.
W stosunku do budynków, których nie oznaczono jako adaptowane ani jako przeznaczone do rozbiórki, decyzje co do adaptacji bądź rozbiórki pozastawia się na etap projektu budowlanego.
Nowa zabudowa w formie budynków max. 3-y kondygnacyjnych, trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym; dachy strome, dwu – lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci $35^0 \div 45^0$ i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze ciemno czerwonym lub brązowym; dopuszcza się tarasy wbudowane w dach, zajmujące do 40% jego powierzchni; Maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do kalenicy - 12 m z tolerancją ± 5%
Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
budynki gospodarcze i garażowe związane z funkcją podstawową terenu oraz niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
Wysokość budynków gospodarczych i garażowych jedna kondygnacja; dachy strome o kącie nachylenia połaci $30^0 \div 45^0$ i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze ciemno czerwonym;
Dla poszczególnych terenów wyróżnionych cyfrą ustala się ponadto:

UT-1 - Zalecana jest modernizacja istniejących budynków mająca na celu m.in. poprawienie wyrazu architektonicznego. Wyklucza się nadbudowę istniejących budynków za wyjątkiem przekrycia ich dachem stromym. Forma dachu jak dla zabudowy projektowanej, ścianka kolankowa nie wyższa niż 0,50 m. Zaleca się rozbiórkę budynków gospodarczych usytuowanych na granicy z lasem, których na rysunku planu nie oznaczono jako adaptowane i przeniesienie funkcji gospodarczych jakie one pełnią w mniej eksponowane miejsce.
Zakaz zwiększania intensywności zabudowy.

UT-2 Teren, na którym zlokalizowane są głównie obiekty o funkcjach pomocniczych i niskim standardzie, wymaga rehabilitacji i przekształceń. Zaleca się rozbiórkę istniejącej zabudowy szpecącej i w złym stanie technicznym i wybudowanie nowego obiektu hotelowego.
W obrębie działki 40 % terenu winno stanowić powierzchnię ekologicznie czynną; intensywność zabudowy max. 0,4

ZPL - Tereny istniejących plaż i przystani sportów wodnych. Obecną funkcję pozostawia się jako podstawową.
Adaptuje się istniejące budynki i urządzenia bezpośrednio związane z rekreacją przywodną: ogólnodostępne plaże, przystanie sportów wodnych i obiekty obsługujące; istniejące budynki o funkcji mieszkalnej (domki campingowe) przeznacza się do rozbiórki, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Zakaz wznoszenia nowych budynków za wyjątkiem obiektów służących obsłudze ogólnodostępnych plaż i przystani.
Dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportowych oraz niezbędnych sieci infrastruktury technicznej.

RL - Tereny istniejących lasów; Są to lasy ochronne, spełniające funkcję glebochronną i wodochronną oraz wspomagające utrzymaniu stateczności zbocza do pozostawienia w stanie zbliżonym do naturalnego. Przejścia piesze tylko w miejscach wrysowanych na rysunku planu. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów kubaturowych, obiektów malej architektury oraz terenowych urządzeń sportowych.
Istniejące budynki przeznacza się do rozbiórki, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

ZN - Teren zieleni urządzonej bez prawa zabudowy. Teren należy urządzić jako ciąg pieszy z zielenią towarzyszącą. Nawierzchnia ciągu pieszego gruntowa lub z materiałów naturalnych takich jak: żwir, tłuczeń kamienny, bruk z kamienia naturalnego lub kostki kamiennej.

ZE - Teren zieleni wysokiej do pozostawienia w stanie zbliżonym do naturalnego bez prawa zabudowy.

KX - Tereny o podstawowym przeznaczeniu pod komunikację pieszą.

WZ - Teren urządzeń infrastruktury technicznej – istniejące ujęcie wody, adaptowane. Po podłączeniu obiektów do wiejskiej sieci wodociągowej i zlikwidowaniu urządzeń ujęcia wody, teren należy traktować jak oznaczony symbolem UT-2 i zagospodarować łącznie.

ROZDZIAŁ IV
Przepisy końcowe.

§ 9

Do niniejszego planu dołącza się prognozę oddziaływania na środowisko, stanowiącą załącznik nr 2 - niepublikowany.

§ 10

Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty o której mowa w art.36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona w granicach planu w wysokości 0 %.

§ 11

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sorkwity, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVIII/155/93 Rady Gminy w Sorkwitach z dnia 09.12. 1993 r, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego nr 3 z dnia 13.01.94 r poz. 36, odnoszące się do terenów objętych niniejszym planem.

§ 12

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sorkwity.

§ 13

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

Przewodniczący Rady Gminy

Adam Gmaj