UCHWAŁA NR XVIII/119/2004

Rady Gminy w Sorkwitach

z dnia 2 września 2004 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rekreacji indywidualnej w m. Borowo, gmina 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. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004r. Nr 6, poz. 41, nr 141, poz. 1492)
Rada Gminy w Sorkwitach uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rekreacji indywidualnej w miejscowości Borowo, gm. Sorkwity.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z Uchwałą intencyjną Rady Gminy w Sorkwitach Nr VI/44/2003 z dnia 30 kwietnia 2003r zmienioną Uchwałą Nr VIII/58/2003 z dnia 11 września 2003r. oraz z oznaczeniami na rysunku planu.

3. 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 uchwały; rysunek do publikacji został zmniejszony;

3) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami studium, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

4) rozpatrzenie uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

5) rozstrzygniecie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

4. Do niniejszego planu dołącza się niżej wymienione załączniki, niepublikowane.:

1) prognozę oddziaływania na środowisko, stanowiącą załącznik nr 5 do uchwały;

2) prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, stanowiącą załącznik nr 6 do uchwały.

§2. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla terenów w granicach planu w wysokości 0%:

§ 3.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
2) tereny zieleni naturalnej i urządzonej;
3) tereny komunikacji;
4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek.

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.

§ 4. 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) teren zagrożony osuwiskami;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy; w miejscach gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy odległości od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami;

4) obowiązująca linia zabudowy;

5) oznaczenia przeznaczenia terenu;

2. Oznaczenia liniowe urządzeń sieciowych określają ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach zagospodarowania terenu.

3. Linie wewnętrznego podziału wskazują możliwość oraz zasadę podziału na działki i nie są obligatoryjne.

4. linie rozgraniczające oznaczone na rysunku planu jako orientacyjne rozgraniczają teren dróg wewnętrznych od terenu dróg publicznych, są wiec liniami o znaczeniu tylko formalnym.

§ 5. 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 terenu biologicznie czynnej, budynku rekreacji indywidualnej, budynku gospodarczym - należy przyjęć definicje zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zm.);

7) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki;

8) 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 § 10 uchwały;

9) obowiązującej linii zabudowy – oznacza linię, na której należy sytuować elewację budynku; żaden z elementów elewacji nie może przekroczyć obowiązującej linii zabudowy o więcej niż: okapy i gzymsy – 0,5 m, balkony, loggie i wykusze – 1,0 m; na obowiązującej linii zabudowy należy sytuować min. 70% długości rzutu odpowiedniej elewacji budynku;

10) nieprzekraczalnej linii zabudowy /granicy zabudowy/ – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki, bez konieczności zabudowy całego terenu; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: obrys budynku nie może przekroczyć tej linii; okapy, gzymsy i wykusze mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 0,5 m.

§ 6. W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

1) przebieg i szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

2) klasyfikację techniczną i funkcjonalną dróg;

3) obsługę komunikacyjną działek z istniejącej drogi gminnej poprzez projektowaną sieć dróg wewnętrznych;

4) stosowanie przepuszczalnej nawierzchnia dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych;

5) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję;

§ 7. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

1) odprowadzenie ścieków na okres czasowy do zbiorników szczelnych; docelowo do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z gminnym programem kanalizacji;

2) wody opadowe należy zagospodarować na terenie działki własnej;

3) zaopatrzenie w wodę z istniejącego 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.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska i przyrody ustala się jako obowiązujące:

1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej, stosownie do przepisów odrębnych;

2) nakaz bezzwłocznego podłączenia budynków do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej po jej zrealizowaniu;

3) zakaz używania łodzi motorowych poza czynnościami służbowymi i gospodarczymi oraz używania skuterów wodnych;

4) zakaz zmian stosunków wodnych polegających na odwadnianiu terenu;

5) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;

6) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień;

7) zakaz zmiany ukształtowania terenu ponad niezbędne minimum;

§ 9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej– na terenie objętym planem nie występują obiekty podlegające lub mogące podlegać ochronie.

§ 10. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek ustala się jako obowiązujące, jeżeli przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdz. II uchwały nie stanowią inaczej:

1) ogrodzenia działek nie wyższe niż 1,50 m od strony dróg publicznych; należy wykonać je z materiałów naturalnych takich jak kamień, drewno, cegła, itp.;

2) zakazuje się wykonywania od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

3) dojścia i dojazdy muszą mieć nawierzchnię przepuszczalną;

4) wysokość budynków rekreacji indywidualnej nowych i podlegających przebudowie max. dwie kondygnacje w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym; dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci $40^0 \div 45^0$ i pokryciu dachówką ceramiczną, lub materiałami o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze ciemno - czerwonym lub brązowym;

5) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych; budynki gospodarcze związane z funkcją podstawową terenu muszą stanowić jeden kompleks z bryłą podstawową budynku rekreacji indywidualnej;

6) w obrębie działki zabudowy rekreacji indywidualnej min. 70% powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną;

7) intensywność zabudowy 0,1

§ 11. W zakresie funkcji terenów ustala się jako obowiązujące:

1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz ustaleniami zawartymi w rozdziale II uchwały;

2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko lub dla których obowiązek sporządzania raportu może być wymagany na podstawie przepisów szczególnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 12. Ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:

1) adaptuje się istniejący podział geodezyjny;

2) nowe działki należy wydzielić przedłużając granice istniejących działek do projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych;

3) części terenu zawarte pomiędzy granicami istniejących działek a liniami rozgraniczającymi drogi wewnętrzne należy dołączyć do działek istniejących celem ich powiększenia;

4) nowe, samodzielne działki budowlane mogą stanowić tylko te części terenu, dla których ustalono obowiązującą lub nieprzekraczalną linię zabudowy;

5) powyższą zasadę ilustruje podział wrysowany na załączniku nr 1 do uchwały.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 13. Wyznacza się tereny oznaczone kolejnymi symbolami o przeznaczeniu i ustaleniach jak niżej.

1ZN - Podstawowe przeznaczenie: zieleń naturalna z istniejącym oczkiem wodnym
Sposób i warunki zagospodarowania terenu:
- teren bez prawa zabudowy;
- istniejące oczko wodne pozostawić w stanie zbliżonym do naturalnego; zakaz odwodnienia
- brzegi zagospodarować trwałą zielenią.

2ML - Podstawowe przeznaczenie: zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa)
Przeznaczenie dopuszczalne: - nie dopuszcza się innego przeznaczenia jak podstawowe.
W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały;
Adaptuje się istniejące budynki wybudowane zgodnie obowiązującymi przepisami lub które uzyskają właściwe pozwolenie w trybie odpowiednich artykułów ustawy Prawo Budowlane.

3U - Podstawowe przeznaczenie: usługi bezpośrednio związane z obsługą plaży publicznej – sanitariaty, kontener na śmieci, pomieszczenie administracyjne.
W zakresie kształtowania zabudowy ustala się: budynek parterowy z dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci $40^0 \div 45^0$. Wysokość do kalenicy max. 6.00 m.

4ZP - Podstawowe przeznaczenie: plaża trawiasta ogólniedostępna.
Przeznaczenie dopuszczalne: terenowe urządzenia sportowe, obiekty małej architektury.
Obowiązuje zakaz zabudowy.

5ML - Podstawowe przeznaczenie: zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa)
Przeznaczenie dopuszczalne: - nie dopuszcza się innego przeznaczenia jak podstawowe.
W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały;
Adaptuje się istniejące budynki wybudowane zgodnie obowiązującymi przepisami lub które uzyskają właściwe pozwolenie w trybie odpowiednich artykułów ustawy Prawo Budowlane.

6ZP - Podstawowe przeznaczenie: zieleń urządzona bez prawa zabudowy.
Przeznaczenie dopuszczalne: boisko sportowe.

7ZN - Podstawowe przeznaczenie: zieleń chroniona, istniejące łozowisko.
Przeznaczenie dopuszczalne: możliwość utworzenia oczka wodnego
Obowiązuje zakaz zabudowy.

8KP - Podstawowe przeznaczenie: parking samochodowy
Nawierzchnię wykonać jako ażurową, przerośnięta trawą. Od strony zabudowy rekreacji indywidualnej wprowadzić zieleń wysoką.

9ML - Podstawowe przeznaczenie: zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa)
Przeznaczenie dopuszczalne: - nie dopuszcza się innego przeznaczenia jak podstawowe.
W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały;
Adaptuje się istniejące budynki wybudowane zgodnie obowiązującymi przepisami lub które uzyskają właściwe pozwolenie w trybie odpowiednich artykułów ustawy Prawo Budowlane.

10ML - Podstawowe przeznaczenie: zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa)
Przeznaczenie dopuszczalne: - nie dopuszcza się innego przeznaczenia jak podstawowe.
W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały;
Adaptuje się istniejące budynki wybudowane zgodnie obowiązującymi przepisami lub które uzyskają właściwe pozwolenie w trybie odpowiednich artykułów ustawy Prawo Budowlane.

11ML - Podstawowe przeznaczenie: zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa)
Przeznaczenie dopuszczalne: - nie dopuszcza się innego przeznaczenia jak podstawowe.
W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały;
Adaptuje się istniejące budynki wybudowane zgodnie obowiązującymi przepisami lub które uzyskają właściwe pozwolenie w trybie odpowiednich artykułów ustawy Prawo Budowlane.

12 ZN - Podstawowe przeznaczenie: zieleń chroniona – ols porastający przybrzeżny pas terenu
Należy pozostawić w stanie zbliżonym do naturalnego.
Obowiązuje zakaz zabudowy.

13ZP - Podstawowe przeznaczenie: plaża trawiasta ogólniedostępna.
Przeznaczenie dopuszczalne: terenowe urządzenia sportowe, obiekty małej architektury.
Obowiązuje zakaz zabudowy.
Na linii brzegowej przylegającej do tego terenu dopuszcza się usytuowanie ogólniedostepnego pomostu.

14ZN - Podstawowe przeznaczenie: zieleń chroniona – północne zbocze o spadku 10-20% oraz nadbrzeżna skarpa niestateczna, zadrzewiona. Na rysunku planu oznaczono teren osuwiskowy łącznie z terenami przyskarpowymi, które mogą w przyszłości podlegać procesom osuwiskowym
Teren zagospodarować trwałą zielenią.
Obowiązuje zakaz zabudowy.

15Kps - Podstawowe przeznaczenie: przepompownia ścieków.
Teren wokół przepompowni zagospodarować zielenią.

1KD D - Droga publiczna klasy dojazdowej. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,00 m. Szerokość jezdni 5,00 m

2KX - Droga gminna pieszo - jezdna. Szerokość w liniach rozgraniczających 8,00 m.

3KDW - Droga wewnętrzna. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,00 m. Szerokość jezdni 5,00 m

4KDW - Droga wewnętrzna. Szerokość w liniach rozgraniczających 8,00 m. Szerokość jezdni 5,00 m

5KDW - Droga wewnętrzna. Szerokość w liniach rozgraniczających 5 ÷ 7,00 m. Szerokość jezdni 3,50 m

6KDW - Droga wewnętrzna. Szerokość w liniach rozgraniczających 5,00 m. Szerokość jezdni 3,50 m

7KDW - Droga wewnętrzna. Szerokość w liniach rozgraniczających 5,00 m. Szerokość jezdni 3,50 m

8KX - Droga gminna pieszo-jezdna. Szerokość w liniach rozgraniczających 5,00 m.

9KDW - Droga wewnętrzna. Szerokość w liniach rozgraniczających 5,00 m. Szerokość jezdni 3,50 m

10KD - Podstawowe przeznaczenie: komunikacja
Teren na poszerzenie drogi gminnej. Do czasu modernizacji drogi użytkować jako zieleń przydomowa.
Obowiązuje zakaz trwałego zagospodarowania.

11KDW - Droga wewnętrzna. Szerokość w liniach rozgraniczających 5,00 ÷ 8,00 m. Szerokość jezdni 3,50 m

ROZDZIAŁ III
Przepisy końcowe.

§ 14. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sorkwity.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
PRZEWODNICZĄCY RADY
Adam Gmaj