Uchwała Nr XX/103/2008

Rady Gminy Sorkwity

z dnia 14.08.2008r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Stary Gieląd, gmina Sorkwity.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zmiany 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, z 2005r. Nr 172 poz.1441, Nr 175 poz.1457, z 2006r. Nr 17 poz.128, Nr 181 poz.1337, z 2007r Nr 48 poz.327, Nr 138 poz.974, Nr 173 poz.1218), oraz art. 20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, zmiany z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130 poz.1087, z 2006r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz.1635, z 2007r. Nr 127 poz.880). Rada Gminy Sorkwity postanawia, co następuje:

§.1.1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Stary Gieląd, gmina Sorkwity, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak w załączniku Nr 1 niniejszej uchwały.

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

1) tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały,

2)rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego integralną część niniejszej uchwały jako załącznik graficzny Nr 1,

3)stwierdzenia zgodności niniejszego planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sorkwity, stanowiącego załącznik Nr 2 niniejszej uchwały,

4) rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu, stanowiących załącznik Nr 3 niniejszej uchwały,

5) rozstrzygniecie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy stanowiące załącznik Nr 4 niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ I

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr X/35/2007 Rady Gminy Sorkwity z dnia 15 czerwca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Stary Gieląd, Gmina Sorkwity. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz sposobu jego zagospodarowania.

2. Rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w zapisie numerycznym w skali 1:1000 stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

1) granic planu,

2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,

3) nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy,

4) oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu.

3. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:
nieprzekraczalna linia zabudowy - jest to linia, poza którą nie można sytuować budynków,

ROZDZIAŁ II

Przepisy ogólne dotyczące terenu objętego planem

§ 3. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów.

-MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

-ML tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
-ZN teren zieleni naturalnej,

-W istniejący ciek wodny,

-T teren lokalizacji trafostacji,

-KDW tereny dróg wewnętrznych.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1.W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej działek,

2) linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów,

3) przeznaczenia wydzielonych działek oraz ich podziałów,

4) sposobu zagospodarowania i wykorzystywania terenów przeznaczonych na komunikację.

2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów Prawa Budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budów.

3. W granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie.

§ 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.

1.Architektura wszystkich budynków powinna nawiązywać do historycznej zabudowy wsi Stary Gieląd. W nawiązaniu do tradycyjnych form, z zachowaniem skali i charakteru zabudowy.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1.Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednio Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – dla obszaru oznaczonego symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. W granicach planu każda z wyznaczanych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę musi mieć zapewnioną możliwość przyłączenia do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia w zakresie instalacji: wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej i telekomunikacyjnej.

2. Ustalonymi w planie lokalizacjami w/w sieci i urządzeń są pasy terenu w liniach rozgraniczających dróg.

3. Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i ich eksploatacja na podstawie warunków dysponentów sieci – pozostaje do uściślenia w projekcie budowlanym.

4. Zaopatrzenie w wodę przewiduje się po przez podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci,

5. Ścieki sanitarne systemem kolektorów grawitacyjnych i tłoczonych prowadzonych w ciągu dróg wewnętrznych odprowadzane będą do istniejącego kolektora kanalizacji sanitarnej w rejonie działki 87/3.

6. Wody opadowe należy zagospodarować na terenie własnej działki.

7. Wody opadowe z ulic systemem kolektorów grawitacyjnych kanalizacji deszczowej prowadzonych w ciągu ulic odprowadzone będą poprzez separatory piaskowe do jeziora.

8. Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z nowoprojektowanej stacji transformatorowej systemem sieci kablowej nn w ciągu dróg wewnętrznych, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

9. Sieci telekomunikacji kablowej prowadzona będzie w ciągu dróg wewnętrznych, ciągach pieszych na warunkach określonych przez właściwego operatora. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego

zgodnie z obowiązującymi przepisami , normami i warunkami przebudowy.

10. Sieć gazowa poprowadzona będzie w ciągu dróg wewnętrznych , ciągach pieszych na warunkach określonych przez właściwego dysponenta sieci.

11. Zaopatrzenie w ciepło
Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy realizować indywidualnie.

ROZDZIAŁ III

§ 8. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów w granicach opracowania – karty terenów.

1. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN

	Symbol terenu na rysunku planu MN	
1.	Przeznaczenie terenu /funkcja/	Teren zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej wolnostojącej.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Na wyznaczonej działce zezwala się: na lokalizację jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczego lub garażu. b) Powierzchnia biologicznie czynna działki minimum 50%. c) Linie zabudowy jak na rysunku planu. *Wytyczne dotyczące budynków mieszkalnych:* d) Wysokość wznoszonych budynków mieszkalnych dwie kondygnacje nadziemne w rozumieniu Prawa Budowlanego. Wysokość kalenicy nie wyżej niż 10 m ponad średni poziom terenu mierzonego na długości budynku. e) Dachy budynków kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35-45º. Dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w kolorze czerwonym lub brązowym i pochodnymi tych kolorów. f) Kalenice kształtować równolegle lub prostopadle do przyległych dróg. g) W nowo wznoszonych budynkach zaleca się tradycyjne rozwiązania materiałowe – cegła, kamień , tynki o wyglądzie naturalnych tynków, drewno. *Wytyczne dotyczące budynków gospodarczych:* h) Wysokość budynku gospodarczego, garażu lub budynku gospodarczo – garażowego jedna kondygnacja nadziemna (dachy dwuspadowe, poddasze nieużytkowe). i) Powierzchnia zabudowy gospodarczej i garażowej nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego. j) Kalenice kształtować równolegle lub prostopadle do przyległych dróg.
3.	Zasady kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w §4.
4.	Zasady podziału nieruchomości	Podziały na działki budowlane określa rysunek planu z tolerancją przebiegu granic ± 2m.
5.	Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
6.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej	Ustalenia zawarte w §5.
7.	Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Nie dotyczy.
8.	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	a)Obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW**. b) Miejsca parkingowe lokalizować w granicach własnej działki.
9.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w §7.
10.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu z zastrzeżeniem ustaleń §4 ust.2.
11.	Dodatkowe informacje i zalecenia	Zawarte w rozdziale 2 niniejszych ustaleń.

2. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ML

	Symbol terenu na rysunku planu ML	
1.	Przeznaczenie terenu /funkcja/	Teren zabudowy rekreacji indywidualnej.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Na wyznaczonej działce zezwala się: na lokalizację jednego budynku rekreacji indywidualnej i jednego gospodarczego lub garażu. b) Powierzchnia biologicznie czynna działki minimum 60%. c) Linie zabudowy jak na rysunku planu. *Wytyczne dotyczące budynków mieszkalnych:* d) Wysokość wznoszonych budynków mieszkalnych - dwie kondygnacje nadziemne w rozumieniu Prawa Budowlanego. Wysokość kalenicy nie wyżej niż 10 m ponad średni poziom terenu mierzonego na długości budynku. e) Dachy budynków kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35-45º. Dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w kolorze czerwonym lub brązowym i pochodnymi tych kolorów. f) Kalenice kształtować równolegle lub prostopadle do przyległych dróg. g) W nowo wznoszonych budynkach zaleca się tradycyjne rozwiązania materiałowe – cegła, kamień , tynki o wyglądzie naturalnych tynków, drewno. *Wytyczne dotyczące budynków gospodarczych:* h) Wysokość budynku gospodarczego, garażu lub budynku gospodarczo – garażowego jedna kondygnacja nadziemna (dachy dwuspadowe, poddasze nieużytkowe). i) Powierzchnia zabudowy gospodarczej i garażowej nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego. j) Kalenice kształtować równolegle lub prostopadle do przyległych dróg.
3.	Zasady kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w §4.
4.	Zasady podziału nieruchomości	Podziały na działki budowlane określa rysunek planu z tolerancją przebiegu granic ± 2m.
5.	Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
6.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej	Ustalenia zawarte w §5
7.	Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Nie dotyczy.
8.	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	a)Obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW**. b) Miejsca parkingowe lokalizować w granicach własnej działki.
9.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w §7.
10.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu z zastrzeżeniem ustaleń §4 ust.2.
11.	Dodatkowe informacje i zalecenia	Zawarte w rozdziale 2 niniejszych ustaleń.

3. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN 1

	Symbol terenu na rysunku planu ZN 1	
1.	Przeznaczenie terenu /funkcja/	Teren zieleni naturalnej – bez prawa zabudowy.

2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych. Teren pokryty zielenią wysoką i niską – swobodnie, możliwie naturalnie kształtowaną
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Teren przeznaczony na poprawę zagospodarowania przyległej działki.
4.	Zasady ochrony środowiska i krajobrazu Kulturowego	Ustalenia zawarte w §5 i §6.
5.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy.
6.	Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Nie dotyczy.
7.	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW**.
8.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy.
9.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu.

4. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN 2

	Symbol terenu na rysunku planu ZN 2	
1.	Przeznaczenie terenu /funkcja/	Teren zieleni naturalnej – bez prawa zabudowy.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych. Teren pokryty zielenią wysoką i niską – swobodnie, możliwie naturalnie kształtowaną.
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Teren przeznaczony do powiększenia terenu budowlanego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN**.
4.	Zasady ochrony środowiska i krajobrazu Kulturowego	Ustalenia zawarte w §5 i §6.
5.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy.
6.	Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Nie dotyczy.
7.	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna z przyległego terenu oznaczonego symbolem **MN**.
8.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy.
9.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu.

5. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN 3

	Symbol terenu na rysunku planu ZN 3	
1.	Przeznaczenie terenu /funkcja/	Teren zieleni naturalnej – bez prawa zabudowy.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych. Teren pokryty zielenią

		niską – swobodnie, możliwie naturalnie kształtowaną. Zabrania się nasadzania drzew i krzewów.
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Teren przeznaczony na poprawę zagospodarowania przyległej działki.
4.	Zasady ochrony środowiska i krajobrazu Kulturowego	Ustalenia zawarte w §5 i §6.
5.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy.
6.	Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Nie dotyczy.
7.	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna z przyległego terenu oznaczonego symbolem **MN**.
8.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy.
9.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu.

6. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu KDW

	Symbol terenu KDW	
1.	Przeznaczenie terenu /funkcja/	Droga wewnętrzna klasy „D” (dojazdowa).
2.	Zasady kształtowania i zagospodarowania terenu	Droga docelowo o nawierzchni utwardzonej, zakończona nawrotem. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8,0 m. W projekcie budowlanym drogi uwzględnić istniejące urządzenia melioracji szczegółowych.
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Określone na rysunku planu linie rozgraniczające drogi oraz linie zabudowy.
4.	Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego	Nie dotyczy.
5.	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	Droga obsługuje przyległe działki poprzez wjazdy bramowe.
6.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	W pasie rozgraniczającym drogi dopuszcza się prowadzonie sieci infrastruktury technicznej.
7.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu użytkowanie jako droga gruntowa.

§ 9. Zadania dla realizacji celów publicznych.

1. Na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego oraz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

§ 10. Stawki dla naliczenia opłat planistycznych.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Wysokość procentowa stawki
MN	30 %
ML	30 %
ZN	0 %
W	0 %
KDW	10 %

§ 11. Postanowienia końcowe.

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sorkwity.

2. Wójt Gminy Sorkwity przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i wyrysy.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Sorkwity.

Przewodniczący Rady Gminy
Jerzy Kopaniec