UCHWAŁA XXXV/185/2010

Rady Gminy Sorkwity

z dnia 29 stycznia 2010 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Jednolity tekst 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 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz.1441 i 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 i Nr 157 poz. 1241) 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 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 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237, Nr 220 poz. 1413)
Rada Gminy Sorkwity uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Plan obejmuje teren o powierzchni 5,50 ha położony nad jeziorem Jełmuń przy drodze gminnej prowadzącej do wsi Jełmuń, w granicach zgodnych z Uchwałą Nr XI/42/2007 Rady Gminy Sorkwity z dnia 07 września 2007 r. zmienioną Uchwałą Nr XVI/81/2008 Rady Gminy Sorkwity z dnia 21 marca 2008 r. – załącznik graficzny nr 1, oraz z oznaczeniami na rysunku planu.

2. 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;

3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;

4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ML;

2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;

3) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US;

4) tereny zieleni chronionej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;

5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;

6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;

7) teren przeznaczony pod ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu symbolem KX;

8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 5 uchwały;

9) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 6 uchwały;

10) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - § 7 uchwały;

11) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - § 8 uchwały;

12) zasady i warunki podziału nieruchomości - § 9 uchwały;

13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 10 uchwały;

14) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów - § 11 uchwały;

15) przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - § 12 uchwały;

16) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - § 13 uchwały.

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

1) granica terenu objętego planem;

2) linie rozgraniczające;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenia przeznaczenia terenów elementarnych;

5) oznaczenia pojedynczych drzew oraz ich grup do zachowania.

2. Oznaczenia zasięgu terenów o złożonych i skomplikowanych warunkach gruntowych podano informacyjnie.

3. Linie wewnętrznego podziału, wskazują możliwość oraz zasadę podziału i obowiązują w zakresie ilustracji cech geometrycznych podziału i zasad ustalonych w § 9 uchwały.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Sorkwity, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe; warunki realizacji obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym zawarte są w rozdziale III uchwały;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć obrys budynku; okapy, gzymsy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 0,8 m; balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 1,30 m;

5) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

6) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć rodzaje przedsięwzięć nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

7) teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem;

8) złożonych lub skomplikowanych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

ROZDZIAŁ II
Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) W granicach opracowania planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony bądź rewaloryzacji w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2) Ogrodzenia od strony dróg nie wyższe niż 1,20 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, metal itp. Zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych.

3) Zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

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

1) Obszar opracowania znajduje się poza prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody;

2) Poziom hałasu w środowisku należy przyjąć dla całego obszaru objętego planem jak dla zabudowy mieszkaniowej, stosownie do przepisów o ochronie środowiska;

3) Należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące, wartościowe zadrzewienia; drzewa i grupy drzew oznaczone na rysunku planu jako pojedyncze drzewa i ich grupy do zachowania, należy bezwzględnie zachować, chyba że konieczność ich usunięcia będzie wynikała ze względów sanitarnych lub bezpieczeństwa;

4) Zakaz fragmentaryzacji pasa trzcin oraz zakaz budowy indywidualnych pomostów w miejscach innych niż wyznaczone planem;

5) Odpady komunalne należy gromadzić na terenie własnej działki i okresowo wywozić na wysypisko w ramach systemu gminnego;

6) Obowiązuje nakaz podłączenia zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej po jej zrealizowaniu;

7) Zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;

8) Zakazuje się stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy wysokoemisyjnych systemów grzewczych, wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty chronione lub wymagające ochrony.

§ 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 9. Zasady i warunki podziału nieruchomości.

Ustala się następujące parametry działek budowlanych:

a) zabudowa rekreacji indywidualnej:

- minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m^2;
- minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

b) zabudowa usługowa:

- minimalna powierzchnia działki budowlanej – 700m^2.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1) W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

a) powiązanie z układem nadrzędnym, z drogą gminną poprzez projektowaną drogę wewnętrzną;

b) obsługa komunikacyjna działek z dróg wewnętrznych, dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek bezpośrednio z drogi gminnej;

c) nawierzchnie dróg wykonać jako przepuszczalne;

d) klasyfikacja i parametry dróg:

Symbol na rysunku planu	Klasyfikacja funkcjonalna	Klasyfikacja techniczna	min. szerokość w liniach rozgraniczających
1KDW	droga wewnętrzna	-	10,00 m
2KDW, 3KDW	droga wewnętrzna	-	8,00 m
4KX	ciąg pieszy	-	4,00 m

2) W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

a) zaopatrzenie w wodę docelowo z gminnej sieci wodociągowej;

b) odprowadzanie ścieków docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;

c) do czasu stworzenia technicznych możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się:

- zaopatrzenie w wodę ze źródeł własnych,

- odprowadzanie ścieków do atestowanych indywidualnych bezodpływowych zbiorników;

d) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zgodnie z § 6, pkt 8 uchwały;

e) wody deszczowe zagospodarować w granicach poszczególnych działek;

f) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne;

g) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci; rozprowadzenie energii elektrycznej liniami kablowymi;

h) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, dopuszcza się wykonanie sieci uzbrojenia technicznego na terenach przeznaczonych pod zabudowę;

i) w przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami na warunkach i w uzgodnieniu z dysponentem sieci.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

1) teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy;

2) zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy.

ROZDZIAŁ III

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 12. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
1ML	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: garaż podziemny. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) na jednej działce można realizować jeden budynek rekreacji indywidualnej; b) zakaz sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych; funkcję gospodarczą należy realizować w jednej bryle z bryłą budynku o funkcji podstawowej; c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15 % powierzchni działki budowlanej;

	d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 70 % powierzchni działki; e) wysokość zabudowy – max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; dachy strome dwu lub wielospadowe, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem o zbliżonych wartościach estetycznych, w odcieniach czerwieni, o kącie nachylenia połaci $30^0 \div 45^0$; f) w elewacjach stosować materiały naturalne, tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno; g) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; w miejscach gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy, odległości od granic działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi; h) w przypadku lokalizacji garażu podziemnego dopuszcza się przeznaczenie wybranej działki lub działek zabudowy rekreacji indywidualnej na wykonanie zjazdów; realizacja garażu nie może pomniejszyć ustalonej minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej.
2ML,3ML, 4ML, 5ML	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej. 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) na jednej działce można realizować jeden budynek rekreacji indywidualnej; b) zakaz sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych; funkcję gospodarczą należy realizować w jednej bryle z bryłą budynku o funkcji podstawowej; c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15 % powierzchni działki budowlanej; d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 70 % powierzchni działki; e) wysokość zabudowy – max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; dachy strome dwu lub wielospadowe, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem o zbliżonych wartościach estetycznych, w odcieniach czerwieni, o kącie nachylenia połaci $30^0 \div 45^0$; f) w elewacjach stosować materiały naturalne, tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno; g) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; w miejscach gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy, odległości od granic działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi. 3. W części terenów elementarnych występują złożone warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. W przypadku sytuowania obiektów budowlanych na terenie o złożonych warunkach gruntowych, na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.
6U	1. Przeznaczenie podstawowe: usługi administracyjne. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: mieszkanie właściciela lub zarządcy. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) na jednej działce można realizować jeden budynek o funkcji podstawowej;

	b) zakaz sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych; funkcję gospodarczą należy realizować w jednej bryle z bryłą budynku o funkcji podstawowej; c) wysokość zabudowy – max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; dachy strome dwu lub wielospadowe, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem o zbliżonych wartościach estetycznych, w odcieniach czerwieni, o kącie nachylenia połaci $30^0 \div 45^0$; d) w elewacjach stosować materiały naturalne, tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno; e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % powierzchni działki budowlanej; f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 50 % powierzchni działki; g) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; w miejscach gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy, odległości od granic działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi.
7U	1. Przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe bezpośrednio związane z obsługą projektowanej zabudowy takie jak gastronomia, pomieszczenia administracyjne, klubowe, itp. jak również obsługa sportów wodnych - hangar do przechowywania sprzętu wodnego, wypożyczalnia sprzętu sportowego itp. 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) wysokość zabudowy – max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; dachy strome dwu lub wielospadowe, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem o zbliżonych wartościach estetycznych, w odcieniach czerwieni, o kącie nachylenia połaci $30^0 \div 45^0$; b) w elewacjach stosować materiały naturalne, tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno; c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % powierzchni działki budowlanej; d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 50 % powierzchni działki; e) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; w miejscach, gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy odległości od granic działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi; f) cały teren elementarny winien być zagospodarowany jako jeden zespół funkcjonalno – użytkowy. 3. W części terenu występują złożone warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. W przypadku sytuowania obiektów budowlanych na terenie o złożonych warunkach gruntowych, na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.
8US	1. Przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) w ramach przeznaczenia podstawowego możliwa jest lokalizacja terenowych urządzeń sportowych takich jak: pola gier (do tenisa ziemnego, koszykówki, siatkówki, badmintona, itp.) jak również place zabaw dla dzieci;

	b) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych; c) w jak największym stopniu zachować istniejące drzewa; obowiązują ustalenia zawarte w § 6. pkt 3 uchwały.
9ZP	1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów małej architektury oraz i sieci i związanych z nimi urządzeń infrastruktury technicznej; b) na odcinku linii brzegowej, przylegającej do tego terenu, dopuszcza się usytuowanie jednego pomostu w miejscu pozbawionym roślinności w strefie litoralnej jeziora; c) obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości w pasie 1,5 m od linii brzegowej jeziora, z pozostawieniem możliwości każdorazowego przejścia tym pasem.
10ZN	1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń chroniona. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury; b) zagospodarować trwałą zielenią i zapewnić swobodny odpływ wody; c) obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości w pasie 1,5 m od linii brzegowej jeziora, z pozostawieniem możliwości każdorazowego przejścia tym pasem. 3. Teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

ROZDZIAŁ IV
Przepisy końcowe

§ 13. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla całego terenu opracowania, w wysokości 30%.

§ 14. W granicach opracowania planu inwestycji celu publicznego należących do zadań gminy w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje się.

§ 15. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sorkwity.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Kopaniec