Uchwała Nr XXXV/187/2010

Rady Gminy Sorkwity

z dnia 29 stycznia 2010 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001r., Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806 z 2002r., Dz. U. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568 z 2003r., Dz. U. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203 z 2004r., Dz. U. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457 z 2005r., Dz. U. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337 z 2006r., Dz. U. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218 z 2007r, Dz. U. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458 z 2008r,Dz.UNr 52 poz.420 i Nr 157 poz.1241 z 2009r.) oraz art. 20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r., Nr 6 poz.41, Nr 141 poz. 1492 z 2004r., Dz. U. Nr 113, poz. 954, Nr 130 poz.1087 z 2005r., Dz. U. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635 z 2006r., Dz. U. Nr 127 poz. 880 z 2007r., Dz. U. Nr 199 poz. 127, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413 z 2008r.) Rada Gminy Sorkwity postanawia, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Zyndaki, 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 publikowanych 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) rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu, stanowiących załącznik Nr 2 niniejszej uchwały,

4) rozstrzygniecie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy stanowiące załącznik Nr 3 niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XXI/106/2008 Rady Gminy Sorkwity z dnia 12 września 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Zyndaki, gmina Sorkwity.

2. Rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej 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 I

Przepisy ogólne dotyczące terenu objętego planem

§ 3. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów.

-MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

-ML tereny zabudowy letniskowej (rekreacji indywidualnej),

-ZN teren zieleni naturalnej,

-R tereny rolne,

-KD tereny dróg publicznych,

-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 zasad podziałów.

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. Obszar objęty planem nie znajduje się w żadnej obowiązującej lub postulowanej ze stref ochrony konserwatorskiej. Na terenie objętym planem nie występują: obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków
   - zabytki archeologiczne,
   - zabytki architektury i budownictwa (historyczny układ urbanistyczny),
   - zabytkowa zieleń (w tym: parki i cmentarze),
   - zabytki techniki,
   - zabytkowy krajobraz kulturowy.

Przed realizacją inwestycji należy przeprowadzić archeologiczne rozpoznanie powierzchniowe terenu, którego wyniki należy przedstawić Wojewódzkiemu Urzędowi Ochrony Zabytków w Olsztynie, celem wydania odpowiednich warunków konserwatorskich dla dalszego jego zagospodarowania.

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

1. Teren objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko – Mrągowskich, na którym obowiązują zakazy regulowane Rozporządzeniem Nr 159 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko – Mrągowskich.

2. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednio Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – dla obszaru oznaczonego symbolem MN, ML 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 oczyszczalni ścieków w Zyndakach.

6. Wody opadowe należy zagospodarować na terenie własnej działki.

7. Wody opadowe z dróg systemem kolektorów grawitacyjnych kanalizacji deszczowej prowadzonych w ciągu ulic odprowadzone będą poprzez urządzenia oczyszczające.

8. Planowany teren pod budownictwo mieszkalno – rekreacyjne przewiduje się do zasilania w energię elektryczną z GPZ Mrągowo poprzez linie SN 15kV.
   Na części terenu przeznaczonego do przyszłej budowy istnieje linia energetyczna napowietrzna SN, która będzie kolidowała z planowana zabudową. W związku z powyższym linię SN 15 kV na odcinku kolidującym należy przewidzieć do przebudowy. W miejsce zlikwidowanego odcinka linii napowietrznej SN 15 kV należy przewidzieć nowe powiązanie linią kablową SN zgodnie z załącznikiem graficznym.
   Zasilanie terenu planuje się wykonać z istniejącej stacji transformatorowej, którą należy przebudować.
   Sieć energetyczną nn wykonać jako kablową z zasilaniem poszczególnych budynków z szafek kablowo – pomiarowych umieszczonych w granicy działek.

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 II

§ 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 MN1, MN2	
1.	Przeznaczenie terenu	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. d) Nową zabudowę projektować w nawiązaniu do tradycyjnej zabudowy regionalnej oraz pozytywnych realizacji współczesnych (gabaryty, forma). <u>*Ustalenia dotyczące budynków mieszkalnych:*</u> e) Wysokość wznoszonych budynków mieszkaln ych do dwóch kondygnacji nadziemnych w rozumieniu Prawa Budowlanego. Wysokość kalenicy nie wyżej niż 10 m ponad średni poziom terenu mierzonego na długości budynku. f) Dachy budynków kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachyleni a połaci 40-45º. Dachy kryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym. g) Kalenice równolegle bądź prostopadle do dróg. h) W nowo wznoszonych budynkach zaleca się tradycyjne rozwiązania materiałowe.

		Ustalenia dotyczące budynków gospodarczych: i) Wysokość budynku gospodarczego, garażu lub budynku gospodarczo – garażowego jedna kondygnacja nadziemna (dachy dwuspadowe, poddasze nieużytkowe). j) Powierzchnia zabudowy gospodarczej i garażowej nie może przekraczać 35% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego. k) Kalenice kształtować równolegle lub prostopadle do przyległych dróg.
3.	Zasady kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w §4.
4.	Zasady podziału nieruchomości	Postulowany podział na działki określa rysunek planu. Minimalna szerokość frontu działek wynosi 25 m, a minimalna powierzchnia 1000m^2.
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 dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD, 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 teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

2. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ML

	Symbol terenu na rysunku planu ML1, ML2	
1.	Przeznaczenie terenu	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. d) Nową zabudowę projektować w nawiązaniu do tradycyjnej zabudowy regionalnej oraz pozytywnych realizacji współczesnych (gabaryty, forma). <u>*Ustalenia dotyczące budynków mieszkalnych:*</u> e) Wysokość wznoszonych budynków mieszkaln ych – do dwóch kondygnacji nadziemnych w rozumieniu Prawa Budowlanego. Wysokość kalenicy nie wyżej niż 10 m ponad średni poziom terenu mierzonego na długości budynku. f) Dachy budynków kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachyleni a połaci 40-45º. Dachy kryte dachówką ceramicznąw kolorze czerwonym. g) Kalenice kształtować równolegle lub prostopadle do przyległych dróg. h) W nowo wznoszonych budynkach zaleca się tradycyjne rozwiązania materiałowe. <u>*Ustalenia dotyczące budynków gospodarczych:*</u> i) Wysokość budynku gospodarczego, garażu lub budynku gospodarczo – garażowego jedna kondygnacja nadziemna (dachy dwuspadowe, poddasze nieużytkowe). j) Powierzchnia zabudowy gospodarczej i garażowej nie może przekraczać 35% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego. k) Kalenice kształtować równolegle lub prostopadle do przyległych dróg.
3.	Zasady kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w §4.
4.	Zasady podziału nieruchomości	Postulowany podział na działki określa rysunek planu. Minimalna szerokość frontu działek wynosi 25 m, a minimalna powierzchnia 1000m^2.

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 dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD, KDW** oraz z drogi gminnej dz. nr 365/1 znajdującej się poza granicami opracowania. 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 teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

3. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN

	Symbol terenu na rysunku planu ZN	
1.	Przeznaczenie terenu	Teren zieleni naturalnej
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych z wyłączeniem urządzeń budowlanych, takich jak: dojazd czy infrastruktura techniczna.
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Teren pokryty zielenią wysoką i niską – swobodnie, możliwie naturalnie kształtowaną.
4.	Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
5.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej	Ustalenia zawarte w §5.

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 teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

4. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R

	Symbol terenu na rysunku planu R	
1.	Przeznaczenie terenu	Teren rolny.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Adaptacja istniejącego użytkowania.
3.	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dojazdy z dróg znajdujących się poza granicami opracowania.

5. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD

	Symbol terenu na rysunku planu KD	
1.	Przeznaczenie terenu	Droga publiczna (gminna).
2.	Zasady kształtowania i zagospodarowania terenu	Droga docelowo o nawierzchni utwardzonej. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,0 m.
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Określone na rysunku planu linie rozgraniczające drogi.
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 prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

6. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW

	Symbol terenu na rysunku planu KDW	
1.	Przeznaczenie terenu	Droga wewnętrzna.
2.	Zasady kształtowania i zagospodarowania terenu	Droga docelowo o nawierzchni utwardzonej, zakończona nawrotem. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8,0 m.
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Określone na rysunku planu linie rozgraniczające drogi.
4.	Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego	Nie dotyczy.
5.	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	Droga powiązana jest z drogą gminną oznaczoną symbolem na rysunku planu symbolem KD. Obsługuje przyległe działki poprzez wjazdy bramowe.
6.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	W pasie rozgraniczającym drogi dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.
7.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu użytkowanie jako droga gruntowa.

§ 9. Zadania dla realizacji celów publicznych.

1. W granicach planu do zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów art. 2, pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy modernizacja i budowa dróg publicznych oznaczonych symbolami **KD.**

2. Udział Gminy Sorkwity w finansowaniu w/w zadań będzie określony właściwymi uchwałami Rady Gminy Sorkwity w wieloletnich planach inwestycyjnych w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych 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	nie ma zastosowania
R	nie ma zastosowania
KD	nie ma zastosowania
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