UCHWAŁA Nr XXXIX/211/2010

Rady Gminy Sorkwity

z dnia 30 czerwca 2010 r.

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 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. U. Nr 52 poz. 420, Nr 157, poz. 1241 z 2009r., Dz. U. Nr 28 poz. 142 i 146 z 2010r.) 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.) oraz uchwały Nr XXVI/135/2009 Rady Gminy Sorkwity z dnia 27 marca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Stary Gieląd, gmina Sorkwity, Rada Gminy Sorkwity postanawia, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości 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 publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego:

1) tekstu planu, stanowiącego treść do 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 XXVI/135/2009 Rady Gminy Sorkwity z dnia 27 marca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Stary Gieląd, 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 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,

-W teren rowu melioracyjnego,

-KD rezerwa terenu na poszerzenie drogi gminnej dz. nr 35/1.

-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. Na obszarze opracowania planu znajduje się stanowisko archeologiczne – AZP 22–67/4. Prace inwestycyjne na obszarze stanowiska należy poprzedzić sondażowymi badaniami archeologicznymi, których wynik należy przedstawić Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków, celem wydania odpowiednich warunków konserwatorskich dla dalszego zagospodarowania tego terenu.

2. W granicach opracowania planu nie występują zabytki, obiekty i dobra kultury podlegające ochronie i opiece.

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

1. Na badanym obszarze nie występują obszary prawnie chronione, takie jak:
   - Obszary Chronionego Krajobrazu,
   - Obszary NATURA 2000,
   - inne obszary prawnie chronione.

2. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednio Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – dla obszarów oznaczonych symbolami MN i 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 i elektrycznej.

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

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

4. Ścieki sanitarne systemem kolektorów grawitacyjnych i tłoczonych prowadzonych w ciągu dróg wewnętrznych odprowadzane będą do istniejącego kolektora kanalizacji sanitarnej i dalej do oczyszczalni ścieków w Sorkwitach.

5. Wody opadowe należy zagospodarować na terenie własnej działki.

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

7. Planowany teren pod budownictwo mieszkalno – rekreacyjne przewiduje się do zasilania w energię elektryczną poprzez linie SN15kV.
   Na części terenu przeznaczonego do przyszłej zabudowy istnieje linia energetyczna napowietrzna SN, która będzie kolidowała z planowaną 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 powiązania linią kablową SN zgodnie z załącznikiem graficznym.
   Zasilanie terenu planuje się wykonać z istniejącej stacji transformatorowej Gieląd SKR K-770.

Sieć energetyczną nn wykonać jako kablową z zasilaniem poszczególnych budynków z szafek kablowo – pomiarowych umieszczonych w granicy działek.
W przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi (linia elektroenergetyczna średniego napięcia), należy je przebudować w kolidującym zakresie występując z wnioskiem o wydanie warunków przebudowy do operatora sieci.

8. 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.

9. Zaopatrzenie w ciepło
Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy realizować indywidualnie. Zaleca się ogrzewanie w oparciu o gaz, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii.

10. Na terenie objętym opracowanie występuje rurociąg melioracyjny betonowy Ø 30 cm, oznaczony na rysunku planu.

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 60 %. c) Ustala się współczynnik intensywności zabudowy w wysokości 0,2. d) Linie zabudowy jak na rysunku planu. <u>*Ustalenia dotyczące budynków mieszkalnych:*</u> e) Wysokość wznoszonych budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych w rozumieniu Prawa Budowlanego. Wysokość do kalenicy nie więcej niż 10 m ponad średni poziom terenu mierzonego na długości budynku. f) Dachy budynków kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie

		nachylenia połaci 40-45º. Dachy kryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym. g) Kalenice kształtować równolegle do dróg obsługujących. 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, kąt nachylenia połaci 40-45º, poddasze nieużytkowe, wysokość do kalenicy nie więcej niż 6 m ponad średni poziom terenu mierzonego na długości budynku). j) Powierzchnia zabudowy gospodarczej i garażowej nie może przekraczać 35% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego.
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w §4.
4.	Zasady podziału nieruchomości	Postulowany podział na działki określa rysunek planu. Minimalna szerokość frontu działek wynosi 20m, a minimalna powierzchnia 1500m^2.
5.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
6.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej	Na terenie występuje stanowisko archeologiczne – ustalenia zawarte w §5.
7.	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) Obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW1. b) Miejsca parkingowe lokalizować w granicach własnej działki.
8.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w §7.
9.	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) Ustala się współczynnik intensywności zabudowy w wysokości 0,2. d) Linie zabudowy jak na rysunku planu. *Ustalenia dotyczące budynków rekreacji indywidualnej (letniskowej):* e) Wysokość wznoszonych budynków – do dwóch kondygnacji nadziemnych w rozumieniu Prawa Budowlanego. Wysokość do kalenicy nie więcej niż 10m ponad średni poziom terenu mierzonego na długości budynku. f) Dachy budynków kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 40-45º. Dachy kryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym. g) Kalenice kształtować równolegle lub prostopadle do przyległych 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, kąt nachylenia połaci 40-45º, poddasze nieużytkowe, wysokość do kalenicy nie więcej niż 6 m ponad średni poziom terenu mierzonego na długości budynku). j) Powierzchnia zabudowy gospodarczej i garażowej nie może przekraczać 35% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego.
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w §4.
4.	Zasady podziału nieruchomości	Postulowany podział na działki określa rysunek planu. Minimalna szerokość frontu działek wynosi 30 m, a minimalna powierzchnia 1500 m^2.

5.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
6.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej	Ustalenia zawarte w §5.
7.	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) Obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW2 oraz z drogi gminnej dz. nr 35/1 znajdującej się poza granicami opracowania. b) Miejsca parkingowe lokalizować w granicach własnej działki.
8.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w §7.
9.	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: infrastruktura techniczna.
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Teren pokryty zielenią niską i wysoką – swobodnie, możliwie naturalnie kształtowaną.
4.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
5.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej	Ustalenia zawarte w §5.

4. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem W

	Symbol terenu na rysunku planu W	
1.	Przeznaczenie terenu	Teren rowu melioracyjnego
2.	Zasady kształtowania i zagospodarowania terenu	Teren rowu melioracyjnego należy udrażniać zgodnie z przepisami odrębnymi.
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w §4.
4.	Zasady podziału nieruchomości	Wielkość i kształt terenu według rysunku planu.
5.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
6.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy.
7.	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW2.

5. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD

	Symbol terenu na rysunku planu KD	
1.	Przeznaczenie terenu	Rezerwa terenu na poszerzenie drogi gminnej dz. nr 35/1
2.	Zasady kształtowania i zagospodarowania terenu	Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 2,0 m. Docelowo minimalna szerokość drogi gminnej 10 m.
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Określone na rysunku planu linie rozgraniczające.

4.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	W pasie rozgraniczającym dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.
5.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

6. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW

	Symbol terenu na rysunku planu KDW1	
1.	Przeznaczenie terenu	Droga wewnętrzna.
2.	Zasady kształtowania i zagospodarowania terenu	Droga docelowo o nawierzchni utwardzonej. 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 obsługi w zakresie komunikacji	Droga powiązana z drogą gminną dz. nr 35/1 oraz z drogą wewnętrzną dz. nr 40/12 - znajdującymi się poza granicami opracowania. Droga KDW1 obsługuje przyległe działki poprzez wjazdy bramowe.
5.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	W pasie rozgraniczającym drogi dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.
6.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

7. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW

	Symbol terenu na rysunku planu KDW2	
1.	Przeznaczenie terenu	Droga wewnętrzna.
2.	Zasady kształtowania i zagospodarowania terenu	Droga docelowo o nawierzchni utwardzonej, zakończona placem manewrowym. 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 obsługi w zakresie komunikacji	Droga powiązana z drogą gminną dz. nr 35/1 znajdującą się poza granicami opracowania. Droga KDW2 obsługują przyległe działki poprzez wjazdy bramowe.
5.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	W pasie rozgraniczającym drogi dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.
6.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

§ 9. Zadania dla realizacji celów publicznych.

1. Na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego oraz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej 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**
MN1, MN2	30 %
ML1, ML2	30 %
ZN	nie ma zastosowania
W	nie ma zastosowania
KD	10 %
KDW1, KDW2	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