Uchwała Nr VII/39/2011

Rady Gminy Sorkwity

z dnia 18 kwietnia 2011 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. U. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241 z 2009r., Dz. U. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40 poz. 230 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. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413 z 2008r., Dz. U. Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043 z 2010r.) oraz Uchwały Nr XXXIV/173/2009 Rady Gminy Sorkwity z dnia 30 grudnia 2009 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Zyndaki, gmina Sorkwity, 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 opublikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego:

a) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały,

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

c) **rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiących załącznik Nr 2 niniejszej uchwały,

d) **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 XXXIV/173/2009 Rady Gminy Sorkwity z dnia 30 grudnia 2009 roku 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, obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

1) granic obszaru objętego planem,
2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu,
3) symboli identyfikujących poszczególne przeznaczenia terenów,
4) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
5) zasad podziału na działki budowlane.

3. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych z wyłączeniem linii przesyłowych i sieci uzbrojenia terenu,

b) **wysokość zabudowy** - podana w karcie terenu służy do określenia dopuszczalnego zewnętrznego, pionowego gabarytu projektowanych budynków:

- wysokość wyrażona w metrach – liczona od najwyższego punktu naturalnego poziomu terenu, przylegającego do obrysu budynku do kalenicy,

- wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanych lub istniejących budynków, przy czym przez poddasze użytkowe rozumie się kondygnację w dachu stromym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,

c) **dopuszczalna powierzchnia zabudowy** – wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – wyrażona w procentach.

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne dotyczące terenu objętego planem

§ 3. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

ML – tereny zabudowy letniskowej (rekreacji indywidualnej),

KDW – teren drogi wewnętrznej.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

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

   b) linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów, przeznaczenia wydzielonych działek oraz zasad podziałów,

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

2. W granicach opracowania planu nie przewiduje się terenów przestrzeni publicznej.

§ 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

W granicach opracowania planu nie znajdują się obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Teren opracowania zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko – Mrągowskich na którym obowiązują przepisy rozporządzenia Nr 159 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 r.
2. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednio Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – dla obszaru oznaczonego symbolem ML – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
3. W celu minimalizacji zagrożeń negatywnych oddziaływań na obszary chronione należy:
   - prace budowlane, których emisji hałasu nie da się uniknąć i ograniczyć należy przeprowadzić w okresie jesienno – zimowym poza okresami lęgowymi ptaków,
   - obszary zainwestowania, w celu ograniczenia penetracji przyległych obszarów, należy trwale ogrodzić – do wznoszenia ogrodzeń należy zastosować materiały naturalne takie jak drewno, kamień,
   - realizacja zagospodarowania musi umożliwiać migrację drobnych zwierząt (szczególnie płazów i gadów) poprzez np. otwory o średnicy min. 15 cm wykonane w podmurówce ogrodzeń przy powierzchni terenu, rozmieszczone w odstępach nie większych niż 5 m, prześwit o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką, a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm,
   - przed przystąpieniem do prac projektowych konkretnych inwestycji należy wykonać badania geotechniczne, w celu określenia warunków i sposobu lokalizacji zabudowy – realizacja zabudowy powinna w jak najmniejszym stopniu ingerować w obecne ukształtowanie powierzchni terenu z zastosowaniem najnowocześniejszych rozwiązań technicznych i konstrukcyjnych.
4. Zakazy zabudowy, o których mowa w ustaleniach niniejszego planu, nie obowiązują w stosunku do inwestycji celu publicznego w przypadku gdy lokalizacja tych inwestycji jest zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 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, elektrycznej, kanalizacyjnej.

2. Ustalonymi w planie lokalizacjami w/w sieci i urządzeń są pasy terenu w liniach rozgraniczających dróg.
   Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i ich eksploatacja na podstawie warunków dysponentów sieci – pozostaje do uściślenia w projekcie budowlanym.

3. Zaopatrzenie w wodę
Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z istniejącej sieci wodociągowej na podstawie warunków określonych przez dysponenta sieci.

4. Kanalizacja sanitarna, deszczowa, gromadzenie odpadów

) Teren opracowania planu znajduje się w granicach obszaru wyznaczonej aglomeracji Zyndaki – Rozporządzenie nr 12 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 31 stycznia 2008 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Rybno (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2008 r. Nr 24, poz. 556). Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych wyznacza datę realizacji w/w aglomeracji na dzień 31.12.2015 r.
Do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków: do szczelnego zbiornika bezodpływowego usytuowanego na terenie działki z obowiązkiem wywozu ścieków do oczyszczalni ścieków lub punktu zlewnego przy przepompowni ścieków.
Obowiązuje bezwzględny nakaz podłączenia obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi do kanalizacji sanitarnej z chwilą jej wybudowania;

) Wody opadowe z projektowanej drogi odprowadzić poprzez odpływ powierzchniowy do odbiornika poprzedzonego urządzeniami oczyszczającymi. W przypadku poszczególnych działek budowlanych odpływ wody opadowej rozwiązać indywidualnie w obrębie danej działki.

) Zagospodarowanie odpadów stałych – gromadzenie w pojemnikach na poszczególnych działkach i zorganizowany wywóz na składowisko odpadów.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną
W celu zasilenia w energię elektryczną obszaru objętego planem należy przewidzieć budowę urządzeń nn 0,4 kV zasilanych z istniejących linii napowietrznej nn 0,4 kV. Wszystkie nowo projektowane linie elektroenergetyczne nn należy układać doziemnie. Dopuszcza się lokalizację sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych w granicach terenu oznaczonego w planie symbolem ML.
W przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi (elektroenergetyczna linia kablowa niskiego napięcia i złącza kablowo pomiarowe), należy je przebudować w kolidującym zakresie występującym z wnioskiem o wydanie warunków przebudowy do operatora sieci. Koszt przebudowy ponosi wnioskodawca.
W korytarzach technicznych i wyznaczonych miejscach lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych zabrania się nasadzania drzew i krzewów, wznoszenia budowli oraz budowy ogrodzeń.
Lokalizacja obiektów budowlanych w stosunku do istniejących i nowo projektowanych urządzeń energetycznych może być realizowana z uwzględnieniem odległości wynikających z odrębnych norm i przepisów.
Informację o istniejących sieciach i urządzeniach elektroenergetycznych należy zamieszczać w aktach notarialnych sprzedaży gruntów.

6. Zaopatrzenie w gaz
Na obszarach objętych planem nie występuje sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia. Gazyfikacja na warunkach technicznych określonych przez operatora sieci gazowej możliwa będzie w przypadku uzyskania odpowiednich wskaźników opłacalności ekonomicznej.

7. Sieć telekomunikacyjna
Linie telekomunikacyjne należy wykonać za pomocą kabli doziemnych prowadzonych w liniach rozgraniczających dróg. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami, należy je przebudować i dostosować do projektowania zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy.

8. Zaopatrzenie w ciepło
Zaopatrzenie w ciepło realizować w sposób indywidualny, z wyłączeniem paliw wysokoemisyjnych. Dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii.

9. W przypadku kolizji projektowanych sieci i urządzeń z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy. Całość kosztów związanych z przebudową i zabezpieczeniem istniejących urządzeń i sieci ponosi Inwestor. Uzyskanie warunków technicznych od dysponenta sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

W granicach opracowania planu nie przewiduje się terenów przestrzeni publicznej.

ROZDZIAŁ II

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

1. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ML

	Symbol terenu **ML**	
1.	Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy letniskowej (rekreacji indywidualnej)
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Na wyznaczonej działce zezwala się: na lokalizację jednego budynku rekreacji indywidualnej i jednego budynku gospodarczego lub garażu lub jednego budynku gospodarczo – garażowego. b) Powierzchnia biologicznie czynna działki minimum 70%. c) Dopuszczalna powierzchnia zabudowy 15%. d) Nieprzekraczalna linia zabudowy 6m od linii rozgraniczającej z drogą KDW. e) Zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych w odległości100 m od brzegów jeziora Gielądzkiego. *Ustalenia dotyczące budynków rekreacji indywidualnej:* f) Wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe); wysokość budynków maksymalnie 10 m. g) Dachy budynków kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30-45º. Dachy kryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym. h) Kalenice kształtować równolegle do drogi KDW. i) Do wykończenia budynków stosować materiały tradycyjne np.: tynki naturalne w pastelowych kolorach, drewno, kamień, cegła. Itp. *Ustalenia dotyczące budynków gospodarczych:* j) Powierzchnia zabudowy gospodarczej i garażowej nie może przekraczać 35% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego. k) Wysokość budynku gospodarczego, garażu lub budynku gospodarczo – garażowego jedna kondygnacja nadziemna (dachy dwuspadowe, kryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym; poddasze nieużytkowe).
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w §4.
4.	Zasady podziału nieruchomości	Zasady podziału na działki określa rysunek planu. Minimalna szerokość frontu działek wynosi 30 m, a minimalna powierzchnia 2000 m^2.
5.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturo-wego	Ustalenia zawarte w §6.
6.	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) Obsługa komunikacyjna terenu **ML** z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW**. b) Miejsca parkingowe zapewnić w granicach własnej działki w ilości min. 2 stanowisk.
7.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w §7.
8.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

2. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW

	Symbol terenu **KDW**	
1.	Przeznaczenie terenu	Teren drogi wewnętrznej.
2.	Zasady kształtowania i zagospodarowania terenu	Droga docelowo o nawierzchni utwardzonej, pozwalającej na wsiąkanie wód opadowych. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 6 m.
4.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	W pasie rozgraniczającym drogi dopuszcza się prowadzone sieci infrastruktury technicznej.
5.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

§ 10. Zadania dla realizacji celów publicznych.

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

§ 11. 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
ML	30 %
KDW	0,1 %

§ 12. 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