UCHWAŁA NR IX/58/2019

Rady Gminy Sorkwity

z dnia 28 czerwca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Zyndaki, gmina Sorkwity

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz Uchwały Nr XXXIV/226/2017 Rady Gminy Sorkwity z dnia 22 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr geodezyjnym 200/3 obręb Zyndaki, gmina Sorkwity, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sorkwity,
Rada Gminy uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Zyndaki, gmina Sorkwity, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu.

3. 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.

§ 2.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) teren usług hotelarskich oznaczony na rysunku planu symbolem UTH;

2) teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług sportowych oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/US;

3) teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;

4) teren zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;

2. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

   1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, § 5 uchwały;

   2) zasad ochrony środowiska przyrody i krajobrazu § 6 uchwały;

   3) zasad kształtowania krajobrazu § 7 uchwały;

   4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, § 8 uchwały;

   5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, § 9 uchwały;

   6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa; § 10 uchwały;

   7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, § 11 uchwały;

   8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, § 12 uchwały;

9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, § 13 uchwały;

10) przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, § 14 ÷ § 17 uchwały;

11) określenia stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 18 uchwały;

12) określenia Inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, § 19 uchwały;

13) określenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym § 20 uchwały.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz w miarę potrzeby, przeznaczenie dopuszczalne.

4. Przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

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

1) linie rozgraniczające;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem;

4) granica opracowania.

§ 4. Ilekroć w dalszych 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; przeznaczenie dopuszczalne może być realizowane tylko łącznie z przeznaczeniem podstawowym zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

4) powierzchni terenu biologicznie czynnego - należy przyjęć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której żaden element budynku nie może przekroczyć;

6) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć pionowy wymiar pomiędzy poziomem terenu w rozumieniu przepisów odrębnych a odpowiednio rzędną kalenicy lub rzędną najwyżej położonego punktu obiektu;

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

8) usługach hotelarskich - należy przez to rozumieć usługi zdefiniowane w przepisach odrębnych.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony bądź rewaloryzacji.

2) ogrodzenia działek drewniane lub metalowe kute o wysokości maksymalnie 1,20 m, ażurowe, umożliwiające migracje zwierząt. dopuszcza się stosowanie ogrodzeń z siatki metalowej pod warunkiem, że będą obsadzone żywopłotem, zrealizowane w sposób umożliwiający migrację drobnych

zwierząt. powyższe ustalenia nie dotyczą boisk sportowych, dla których dopuszcza się formę stosowną do potrzeb, bez ograniczeń wysokości z wyłączeniem ogrodzeń betonowych i pełnych.

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów, wskaźników i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1) teren objęty planem znajduje się poza obszarami objętymi ochroną prawną w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody.

2) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan.

3) w nowo instalowanych systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej, wykorzystujące w możliwie najwyższym stopniu odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

5) dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych terenów elementarnych należy przyjąć następująco: dla terenów oznaczonych symbolem UH, ZP/US, ZL – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe; pozostałe tereny nie są chronione przed hałasem;

6) pod całym terenem objętym planem znajduje się fragment Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP Zbiornik Międzymorenowy Biskupiec Nr 208 – w związku z tym obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu zostały określone poprzez ustalenie gabarytów zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad sytuowania budynków.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną lub wymagające ochrony.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - na terenie objętym planem przestrzenie publiczne nie występują.

§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1) W granicach terenu objętego planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, tereny zagrożone osuwiskami oraz tereny szczególnego zagrożenia powodzią.

2) W planie zagospodarowania przestrzennego województwa, na dzień uchwalenia planu, krajobrazów priorytetowych nie określono.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1) Na terenie objętym planem procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje się.

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

1) W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

a) odprowadzenie ścieków bytowych, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- do sieci kanalizacji sanitarnej;
- dopuszcza się indywidualne systemy oczyszczania ścieków;
- na okres czasowy dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych;

b) wody opadowe i roztopowe z dróg i parkingów o szczelnej nawierzchni, po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu przewidzianym przepisami odrębnymi, należy odprowadzić do odbiornika lub do studni chłonnych; wody opadowe i roztopowe z dachów i terenu działki należy zagospodarować w granicach własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze z sieci wodociągowej; na okres czasowy dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć;

d) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

e) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych źródeł lub/i poprzez zastosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem energii wiatrowej; przyłączanie odbiorców do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie zgodnie z zasadami Prawa energetycznego; rozprowadzenie energii elektrycznej liniami kablowymi;

f) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 ust. 3;

g) przyłączanie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi;

h) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu;

i) dopuszcza się lokalizowanie sieci gazowej na terenie objętym planem na warunkach określonych właściwymi przepisami dotyczącymi sieci gazowych;

j) należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów;

k) realizacja sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych;

l) sieci uzbrojenia technicznego należy lokalizować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych; dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę usług hotelarskich oraz pod zieleń urządzoną z dopuszczeniem usług sportowych, w sposób jak najmniej ograniczający możliwości zainwestowania działki zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu, w szczególności w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy lub/i wzdłuż granicy działki;

m) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w § 14 pkt 3) lit h) pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2) W rozwiązaniach komunikacji ustala się:

a) powiązania z układem zewnętrznym, z drogą powiatową, poprzez drogę gminną lub bezpośrednio;

b) stanowiska parkingowe należy realizować w następującej ilości: dla funkcji usług hotelarskich należy zapewnić 1 stanowisko parkingowe na 3 miejsca noclegowe lub 3 stanowiska parkingowe na 100 użytkowników, w zależności od specyfiki usług.

c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w następującej ilości:

- jeżeli liczba wszystkich stanowisk wynosi 6÷15 – 1 stanowisko parkingowe,
- jeżeli liczba wszystkich stanowisk wynosi 16÷40 – 2 stanowiska parkingowe,
- jeżeli liczba wszystkich stanowisk wynosi 41÷100 – 3 stanowiska parkingowe,
- jeśli wszystkich stanowisk jest więcej niż 100 – 4 % wszystkich stanowisk parkingowych.

§ 13. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania – nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

Rozdział 3

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 14. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **UTH**

1) Przeznaczenie podstawowe: teren usług hotelarskich.

2) Przeznaczenie dopuszczalne: obiekty infrastruktury (w tym stacja transformatorowa), terenowe urządzenia i obiekty rekreacyjno-sportowe, obiekty małej architektury, dojścia i dojazdy, mieszkania dla

właściciela lub personelu wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej lub w formie budynku wolnostojącego.

3) Parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego - minimum 40% powierzchni terenu elementarnego lub działki budowlanej w przypadku gdy została wydzielona;

c) minimalna intensywność zabudowy – nie określa się;

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3 w odniesieniu do terenu elementarnego lub działki budowlanej w przypadku gdy została wydzielona;

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni terenu elementarnego lub działki budowlanej w przypadku gdy została wydzielona;

f) maksymalna wysokość zabudowy: wysokość budynków max. trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej jak 14,00 m;

g) wysokość pozostałych obiektów budowlanych do 9,00 m.

h) w przypadku wydzielania nowych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1 500 m^2 z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 12 pkt 1) lit m).

4) Zasady kształtowania zabudowy:

a) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30^0 do 45^0; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, blacho dachówką lub dachówką bitumiczną w odcieniach koloru czerwonego, główne połacie dachu o tym samym spadku; dopuszcza się stosowanie gontu lub blachy w naturalnym kolorze;

b) w elewacjach stosować materiały tradycyjne – kamień, drewno, cegła, tynki w jasnych pastelowych kolorach; dopuszcza się stosowanie dużych powierzchni przeszklonych oraz ceramicznych okładzin elewacyjnych;

c) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku – 300 m^2; obiekty przekraczające wielkość 300 m^2 powierzchni zabudowy należy projektować jako zespoły budynków, każdy nie przekraczający wielkości 300 m^2 powierzchni zabudowy, z dopuszczeniem połączenia budynków galeriami

§ 15. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **ZL**

1) Przeznaczenie podstawowe: zieleń leśna, bez prawa zabudowy.

2) Zasady zagospodarowania terenu: gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem **ZP/US,**

1) Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.

2) Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia rekreacyjno-sportowe, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, ścieżki piesze i rowerowe.

3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów wymienionych w pkt. 2.

b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego - minimum 70 % powierzchni terenu elementarnego;

c) maksymalna wysokość zabudowy (obiektów budowlanych) – 4,50 m;

d) maksymalna wielkość obiektów kubaturowych - 40 m^3 kubatury pojedynczego obiektu.

§ 17. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **ZP**

1) Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.

2) Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, ścieżki piesze i rowerowe.

3) Należy zachować w maksymalnym stopniu istniejący drzewostan.

4) Nowe nasadzenia powinny spełniać wymogi właściwe zieleni izolacyjnej.

5) Obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów wymienionych w §12 pkt.1) lit. h).

ROZDZIAŁ 4

Przepisy końcowe

§ 18. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 30 %.

§ 19. W granicach opracowania planu inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy nie przewiduje się.

§ 20. W granicach opracowania planu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym nie przewiduje się.

§ 21. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sorkwity.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Mariola Plichta

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr IX/58/2019
Rady Gminy Sorkwity
z dnia 28 czerwca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Rada Gminy Sorkwity, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr geod. 200/3 obręb Zyndaki, gmina Sorkwity rozstrzyga, co następuje:
Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Zyndaki oraz w obligatoryjnym terminie do składania uwag nie wpłynęły żadne uwagi dotyczące rozwiązań zawartych w projekcie ww. planu.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr IX/58/2019
Rady Gminy Sorkwity
z dnia 28 czerwca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Rada Gminy Sorkwity, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania dla działki nr geod. 200/3 w obrębie Zyndaki, gmina Sorkwity rozstrzyga, co następuje:
W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodnicząca Rady Gminy

Mariola Plichta