



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 16 września 2020 r.

Poz. 3790

### UCHWAŁA NR XX/147/2020 RADY GMINY SORKWITY

z dnia 21 sierpnia 2020 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Stary Gieląd, gmina Sorkwity.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) Rada Gminy Sorkwity po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sorkwity, uchwala co następuje:

#### **Rozdział 1.** **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego grunty o powierzchni 13,3 ha, położonego w obrębie geodezyjnym Stary Gieląd, gmina Sorkwity, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z uchwałą nr II/10/2018 Rady Gminy Sorkwity z dnia 30 listopada 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Stary Gieląd, gmina Sorkwity.

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) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej w zieleni oznaczone na rysunku planu symbolem **MLZ**;
- 2) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczone na rysunku planu symbolem **ML**;
- 3) tereny zabudowy usług turystycznych oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**;
- 4) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 5) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**;
- 6) tereny zieleni nieurządzonej i wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolem **ZNWS**;

- 7) tereny leśne oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 9) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 10) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 13) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 14) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 15) zasady kształtowania krajobrazu;
- 16) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 17) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 18) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego oznaczone symbolem;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie;
- 5) granica opracowania planu.

2. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 stanowią oznaczenia informacyjne.

§ 4. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale.

- 1) Teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem.
- 2) Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać żadne elementy budynku.
- 3) Główna połącz dachowa - należy przez to rozumieć połącz dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połącz dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów.
- 4) Adaptacja budynku lub obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, rozbiórkę i odbudowę, zmianę sposobu użytkowania budynku, pod warunkiem, że zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale.
- 5) Usługi nieuciążliwe – oznacza to, że istniejąca lub projektowana funkcja usługowa, nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.
- 6) Wysokość zabudowy – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do wierzchu najwyższego elementu obiektu.
- 7) Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

1. W zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg, w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je bez prawa ograniczania funkcji podstawowej terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równoległym w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne.

3. Odprowadzenie ścieków należy realizować do projektowanego układu kanalizacji sanitarnej (kierującej ścieki na istniejącą oczyszczalnię) a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków należy realizować poprzez indywidualne rozwiązania i technologie dopuszczone przepisami odrębnymi.

4. Zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych lub z ujęć własnych.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) wody opadowe i roztopowe z dróg i parkingów o szczelnej nawierzchni, po uprzednim ich oczyszczeniu należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe i roztopowe z dachów i terenu działki należy zagospodarować w granicach własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Na obszarze planu zlokalizowane są linie napowietrzne 15,0 kV. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych w tym ich skablowanie. Dla elektroenergetycznych linii napowietrznych 15 kV obowiązuje obszar ograniczonego zagospodarowania (strefa ochrony funkcyjnej). Strefa ochrony funkcyjnej od linii energetycznej nie obowiązuje w przypadku skablowania sieci. Nowe sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Przyłączenie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi. Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi.

9. Zaopatrzenie w gaz należy realizować z indywidualnych źródeł lub sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy kontrolowane.

10. Melioracje:

- 1) wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób aby nowa sieć drenarska przejęła funkcje starej sieci zachowując spływ wód.

11. Odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 6. Zasady obsługi komunikacyjnej.

1. Powiązanie komunikacyjne terenu opracowania planu z układem zewnętrznym zapewnia droga wewnętrzna oznaczona symbolem 5.KDW. Zasady obsługi komunikacyjnej zostały określone w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

2. W granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6-15;
- b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16-40;
- c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 41-100;
- d) 4% liczby miejsc postojowych jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100.

## § 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Ogrodzenia od strony dróg nie mogą przekraczać wysokości 1,8 m od poziomu terenu.

2. W ogrodzeniach od strony dróg wprowadza się zakaz stosowania prefabrykowanych przeseł betonowych.

3. Obowiązuje zakaz rozmieszczania nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym oraz zakaz umieszczania reklam, w tym banerów na ogrodzeniach.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału i scalania nieruchomości.

1) Podział na działki budowlane może następować w oparciu o następujące parametry:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.MLZ, 1.ML, 2.ML, 3.ML, 4.ML nie może być mniejsza niż 1400 m<sup>2</sup>; wielkość tę należy odnieść do działki przeznaczonej pod zabudowę jednorodziną lub do działki przeznaczonej pod zabudowę jednorodziną i części działki przeznaczonej pod: zieleń urządzoną (1.ZP) lub pod zieleń nieurządzoną (1.ZN) lub pod zieleń nieurządzoną i wody powierzchniowe (1.ZNWS) lub pod zieleń leśną (1.ZL) łącznie;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.UT nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
- na pozostałych terenach objętych planem, dla których nie wyznaczono dodatkowych paramentów podziału nieruchomości, należy stosować przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2) W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie odpowiednich przepisów o gospodarce nieruchomościami.

3) Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1400 m<sup>2</sup>;
- minimalny front działki budowlanej: min. 21 m;
- nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 80 - 100 stopni.

5. W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

6. Budynki oraz elementy zagospodarowania zgodne z ustaleniami planu, istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały i powstałe na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, uznaje się za zgodne z planem. Dopuszcza się użytkowanie i remonty tych budynków. Ewentualne przebudowy i rozbudowy istniejących budynków powstałych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych należy realizować z zachowaniem parametrów ustalonych w planie.

**§ 8.** W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Na terenie miejscowego planu nie występują prawne form ochrony przyrody.

2. Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii w postaci: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych o mocy urządzeń do 100 kW. Wyklucza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych i turbin wiatrowych.

3. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla:

1) terenów zabudowy rekreacji indywidualnej w zieleni oznaczonych w planie symbolem MLZ, terenów zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczonych w planie symbolem ML, terenów zieleni urządzonej oznaczonych w planie symbolem ZP należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.

**§ 9.** 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.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów. Nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji przestrzeni publicznych.

§ 12. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

1. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
2. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 13. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. W sąsiedztwie istniejącej podziemnej infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

2. Wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN przyjmuje się ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

3. W sąsiedztwie lasów obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

§ 14. W granicach planu nie występują:

1. tereny górnicze;
2. tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
3. obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

4. na dzień uchwalenia planu nie sporządzono audytu krajobrazowego, w związku z tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa krajobrazów priorytetowych nie określono.

## Rozdział 2.

### Przepisy szczególne dotyczące terenów elementarnych

§ 15. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia w ha)	Ustalenia
<p><b>1.MLZ</b> (pow. 2,56 ha).</p>	<p><b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> tereny zabudowy rekreacji indywidualnej w zieleni.</p> <p><b>2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budowę budynków rekreacji indywidualnej, wiaty, altany, zieleni urządzonej, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdy, obiekty małej architektury;</p> <p>b)na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku rekreacji indywidualnej;</p> <p>c)budowę budynków gospodarczych i garażowych należy realizować w bryle budynku rekreacji indywidualnej;</p> <p>d)nie dopuszcza się budowy budynków gospodarczych i garażowych w zabudowie wolnostojącej;</p> <p>e)przy lokalizacji zabudowy w granicach działek budowlanych należy w maksymalnym stopniu ograniczyć wycinkę istniejących zadrzewień;</p> <p>f)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>g)miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj: min. 1 stanowisko postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej;</p> <p>h)zasady obsługi komunikacyjnej: z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW.</p> <p><b>3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz</p>

	<p>okien połaciowych doświetlających poddasze;</p> <p>b)liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c)wysokość zabudowy: maks. 8,0 m - (ograniczenie nie dotyczy wysokości altan i wiat, o których mowa w lit. j);</p> <p>d)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę (dopuszcza się tolerancję do 15<sup>0</sup>);</p> <p>e)wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,15 (15%);</p> <p>f)wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,01 – do 0,3;</p> <p>g)teren biologicznie czynny: min. 0,7 (70%) powierzchni działki budowlanej;</p> <p>h)materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło;</p> <p>i)rodzaj pokrycia dachu: materiały w kolorze naturalnej ceglastej czerwieni;</p> <p>j)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15<sup>0</sup>- 35<sup>0</sup>.</p>
<p><b>1.ML</b> (pow. 3,63 ha);</p> <p><b>2.ML</b> (pow. 1,2 ha);</p> <p><b>3.ML</b> (pow. 2,07ha);</p> <p><b>4.ML</b> (pow. 0,86 ha).</p>	<p><b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> tereny zabudowy rekreacji indywidualnej.</p> <p><b>2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budowę budynków rekreacji indywidualnej, wiaty, altany, zieleń urządzoną, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdy, obiekty małej architektury;</p> <p>b)na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku rekreacji indywidualnej;</p> <p>c)budowę budynków gospodarczych i garażowych należy realizować w bryle budynku rekreacji indywidualnej;</p> <p>d)nie dopuszcza się budowy budynków gospodarczych i garażowych w zabudowie wolnostojącej;</p> <p>e)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>f)miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj: min. 1 stanowisko postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej;</p> <p>g)zasady obsługi komunikacyjnej: z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW.</p> <p><b>3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze;</p> <p>b)liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c)wysokość zabudowy: maks. 8,0 m - (ograniczenie nie dotyczy wysokości altan i wiat, o których mowa w lit. j);</p> <p>d)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę (dopuszcza się tolerancję do 15<sup>0</sup>);</p> <p>e)wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,15 (15%);</p> <p>f)wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,01 – do 0,3;</p> <p>g)teren biologicznie czynny: min. 0,7 (70%) powierzchni działki budowlanej;</p> <p>h)materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło;</p> <p>i)rodzaj pokrycia dachu: materiały w kolorze naturalnej ceglastej czerwieni;</p> <p>j)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15<sup>0</sup>- 35<sup>0</sup>.</p>
<b>1.UT</b>	<b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> tereny zabudowy usług turystycznych.

(pow. 0,48 ha).	<p><b>2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu;</p> <p>b)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budynki usługowe z możliwością realizacji usług nieuciążliwych w tym usług turystycznych, wiaty, altany, zielen urządzoną, parkingi, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdy, obiekty małej architektury;</p> <p>c)nie dopuszcza się budowy nowych budynków gospodarczych i garażowych w zabudowie wolnostojącej;</p> <p>d)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>e)miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj.: min. 1 miejsce parkingowe na jeden budynek rekreacji indywidualnej oraz min. 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej.</p> <p><b>3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze;</p> <p>b)liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c&gt;wysokość zabudowy: maks. 10,0 m - (ograniczenie nie dotyczy wysokości altan i wiat, o których mowa w lit. j);</p> <p>d)wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,3 (30%);</p> <p>e)wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,1 – do 0,6;</p> <p>f)teren biologicznie czynny: min. 0,35 (35%) powierzchni działki budowlanej;</p> <p>g)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi publicznej o symbolu 5.KDW (dopuszcza się tolerancję do 10<sup>0</sup>);</p> <p>h)materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pastelii, cegła licowa, drewno, kamień, szkło;</p> <p>i)rodzaj pokrycia dachu: materiały w kolorze naturalnej ceglastej czerwieni;</p> <p>j)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maks. 5,0 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15<sup>0</sup>- 35<sup>0</sup>.</p>
<b>1.ZP</b> (pow. 0,11 ha).	<p><b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> zielen urządzona.</p> <p><b>2.Przeznaczenie uzupełniające:</b> infrastruktura techniczna.</p> <p><b>3.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)nie dopuszcza się budowy budynków w rozumieniu przepisów budowlanych;</p> <p>b)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp.; oraz obiekty architektury ogrodowej – altany o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>4.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 15<sup>0</sup> - 30<sup>0</sup>;</p> <p>b&gt;wysokość zabudowy: maks. 4,5 m;</p> <p>c)wskaźnik powierzchni zabudowy: maks. 0,1 (10%);</p> <p>d)wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>e)teren biologicznie czynny: min. 0,7 (70%).</p>
<b>1.ZN</b> (pow. 0,12 ha).	<p><b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> zielen nieurządzona.</p> <p><b>2.Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)nie dopuszcza się budowy obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów budowlanych;</p> <p>b)na terenie dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, o których mowa w ustawie Prawo wodne;</p> <p>c)wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie dotyczy;</p>

	d) wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy; e) teren biologicznie czynny: 100%.
<b>1.ZNWS</b> (pow. 0,79 ha).	<b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> zielenie nieurządzone i wody powierzchniowe. <b>2.Zasady zagospodarowania terenu:</b> a) na terenie dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, o których mowa w ustawie Prawo wodne; b) nie dopuszcza się budowy budynków w rozumieniu przepisów budowlanych; c) ustala się możliwość realizacji pomostów, kładek i obiektów małej architektury; d) wysokość zabudowy: maks. 3,5m; e) przejścia infrastruktury technicznej pod wodami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi; f) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy; g) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy; h) teren biologicznie czynny: min. 95%.
<b>1.ZL</b> (pow. 0,04 ha).	<b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> tereny leśne. <b>2.Zasady zagospodarowania terenu:</b> a) należy prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z przepisami odrębnymi; b) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie dotyczy; c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy; d) teren biologicznie czynny: 100%.
<b>1.KDW</b> (pow. 0,53 ha); <b>2.KDW</b> (pow. 0,09 ha); <b>3.KDW</b> (pow. 0,12 ha); <b>4.KDW</b> (pow. 0,29 ha); <b>5.KDW</b> (pow. 0,43 ha).	<b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> tereny dróg wewnętrznych. <b>2.Zasady zagospodarowania terenu:</b> a) zakaz umieszczania reklam; b) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; c) szerokość w liniach rozgraniczających: min 8 m.

§ 16. Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

§ 17. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem:

1. MLZ, ML, UT - w wysokości 10%;
2. dla pozostałych terenów w granicach planu – w wysokości 10%.

§ 18. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sorkwity.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

**Mariola Plichta**

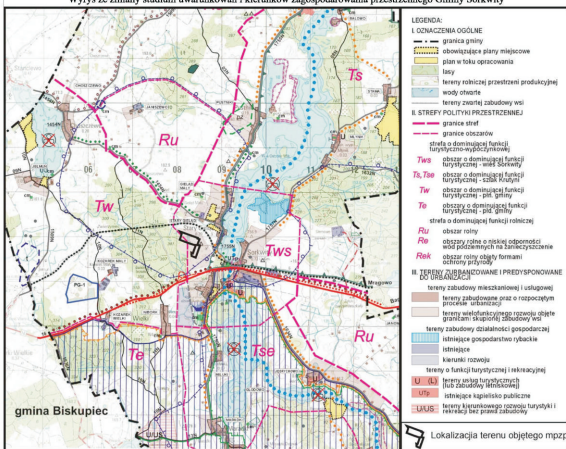


ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XX / 147 / 2020  
RADY GMINY SORKWITY  
Z DNIA 21 SIERPNIA 2020 R.

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
W OBRĘBIE STARY GIELĄD, GMINA SORKWITY



Wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sorkwity



USTALENIA PLANU	
<b>OZNACZENIA OGÓLNE</b>	
	granica opracowania planu
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
<b>ZASADY PROWADZENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ</b>	
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	wymiarowanie
<b>OZNACZENIA PRZEZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH</b>	
	tereny zabudowy rekreacji indywidualnej w zieleni
	tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
	tereny zabudowy usług turystycznych
	tereny zieleni urządzonej
	tereny zieleni nieurządzonej
	tereny zieleni nieurządzonej i wód powierzchniowych
	tereny zieleni leśnej
	tereny dróg wewnętrznych
<b>ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU</b>	
	elektroenergetyczna linia napowietrzna SN

EKOPLAN PRACOWNIA INŻYNIERSKA W OBRĘBIE KWAJALOWO MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE STARY GIELĄD, GMINA SORKWITY	
data: 2020-08-21 skala: 1:1000 autor: mgr inż. Władysław Kowalski sprawdzony: mgr inż. Sławomir Kowalski opublikowany: mgr inż. Sławomir Kowalski	data: 2020-08-21 skala: 1:1000 autor: mgr inż. Władysław Kowalski sprawdzony: mgr inż. Sławomir Kowalski opublikowany: mgr inż. Sławomir Kowalski

**Załącznik Nr 2**  
do uchwały Nr XX/147/2020  
Rady Gminy Sorkwity  
z dnia 21 sierpnia 2020 r.

**UCHWAŁA NR XX/146/2020**  
**RADY GMINY SORKWITY**  
**z dnia 21 sierpnia 2020 r.**

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego w obrębie Stary Gieląd, gmina Sorkwity**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.)

**RADA GMINY SORKWITY**  
uchwala co następuje:

§ 1

Postanawia się:

- 1) nie uwzględnąć uwagi, opisanej w załączniku pod pozycją 1;
- 2) nie uwzględnąć uwagi, opisanej w załączniku pod pozycją 2;
- 3) nie uwzględnąć uwagi, opisanej w załączniku pod pozycją 3;
- 4) nie uwzględnąć uwagi, opisanej w załączniku pod pozycją 4;
- 5) nie uwzględnąć uwagi, opisanej w załączniku pod pozycją 5;
- 6) nie uwzględnąć uwagi, opisanej w załączniku pod pozycją 6;
- 7) nie uwzględnąć uwagi, opisanej w załączniku pod pozycją 7;
- 8) nie uwzględnąć uwagi, opisanej w załączniku pod pozycją 8;
- 9) nie uwzględnąć uwagi, opisanej w załączniku pod pozycją 9.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sorkwity.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

---

Załącznik  
do uchwały Nr XX/146/2020  
Rady Gminy Sorkwity  
z dnia 21 sierpnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Stary Gieląd, gmina Sorkwity						
Lp.	Data wpływu do urzędu	Oznaczenie terenu w tym w planie miejscowym	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sorkwity		Uzasadnienie
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	Osoba fizyczna 04.03.2020r	3.ML (działka o nr ew. 154/7)	Objęcie ww. działki zapisem dopuszczającym zabudowę mieszkaniową jednorodzinną			Teren opracowania planu zlokalizowany jest zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunkach zagospodarowania przestrzennego Gminy Sorkwity uchwalonym Uchwałą Nr XL/332/2014 Rady Gminy Sorkwity z dnia 29 sierpnia 2014 roku na obszarze oznaczonym symbolem TwS – obszar o dominującej funkcji turystycznej – wieś Sorkwity oraz Tw – obszar o dominującej funkcji turystycznej – płn Gminy. Przyjęty kierunek rozwoju zabudowy jest zgodny z kierunkami rozwoju zabudowy określonymi w Studium.
2		3.ML (działka o nr ew. 154/7)	Dopuszczenie na obszarze ww. działki wznoszenia budynków gospodarczych w zabudowie wolnostojącej			Przyjęty sposób zagospodarowania terenu zakłada przeznaczenie w granicach planu dla rozwoju turystyki w tym usług turystyki i rekreacji indywidualnej. W celu zachowania ładu przestrzennego przyjęto, że zabudowę gospodarczą można realizować w bryle budynku rekreacji indywidualnej.
3	Osoba fizyczna 04.03.2020 r	1.ML (działka o nr ew. 153/19)	Przeznaczenie działki o nr ew. 153/19 o pow. 0,3199 ha stanowiącej użytek gruntowy PsV pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W wyłożonym planie nie jest uwzględniona nasza uwaga dotycząca działki 153/19- a forma zabudowy nie pozwala nam na realizację naszych planów dotyczących stałego osiedlenia się w tej pięknej Gminie i Starym Gielądzie – dlatego prosimy o pochylenie się nad naszą uwagą, propozycją w sposób taki który umożliwi nam osiedlenie się i budowę zabudowy pozwalającej nam na potrzeby użytkowania na stałe osiedlenie się w Gminie Sorkwity – jesteśmy emerytami i chcemy się cieszyć prężnie rozwijającą się gminą na tle ładnych widoków – spokoju – przyrody.			Teren opracowania planu zlokalizowany jest zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunkach zagospodarowania przestrzennego Gminy Sorkwity uchwalonym Uchwałą Nr XL/332/2014 Rady Gminy Sorkwity z dnia 29 sierpnia 2014 roku na obszarze oznaczonym symbolem TwS – obszar o dominującej funkcji turystycznej – wieś Sorkwity oraz Tw – obszar o dominującej funkcji turystycznej – płn Gminy. Przyjęty kierunek rozwoju zabudowy jest zgodny z kierunkami rozwoju zabudowy określonymi w Studium.
4	Osoba fizyczna 05.03.2020r	2.ML, 1.KDW, 5.KDW (działka nr: 153/29)	Krzywdzące potraktowanie granicy naszej działki o nr. 153/29 na całej długości wzdłuż drogi gminnej wewnętrznej o nr 5 KDW oraz przy narożnej skarpie, gdzie droga wewnętrzna 1 KDW łączy się z drogą wewnętrzną gminną 5 KDW), poniżej przedstawiamy uwagi do proponowanego przez Urząd Gminy planu: zaproponowane poszerzenie drogi gminnej wewnętrznej nr 5 KDW (jej przebieg zaczyna się pod wiaduktem o szer. ok. 5m a kończy ścianą lasu) w konsekwencji spowoduje zlikwidowanie istniejącego od września 2011 r. drewnianego ogrodzenia typu „mazurskiego” (zgłoszonego w 2011 r. w miejscu wcześniejszego i zrujnowanego) oraz wycinkę ok. 30 drzewek różnego			Przeznaczenie terenu dla rozwoju funkcji rekreacji indywidualnej i usług turystyki musi przewidywać odpowiednią komunikację drogową gdyż po wejściu w życie planu miejscowego spowoduje powstanie ruchu samochodowego na etapie użytkowania obiektów budowlanych jak i na etapie ich budowy. Obecne parametry drogi, również z uwagi na występujące znaczne skarpy terenu uniemożliwiają wyminięcie się pojazdów. Obecne rozwiązanie komunikacyjne, powoduje brak możliwości dojazdu większych samochodów służb ratunkowych oraz pojazdów obsługi mieszkańców. Istniejące rozwiązanie, często nawet w obecnej chwili nie umożliwia minięcia się samochodów i bezpiecznego przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Zmiana funkcji rolnej większości terenów na funkcję rekreacji indywidualnej wymusza zastosowanie niezbędnej komunikacji do obsługi zabudowy jak i zabezpieczenia dojazdu służb ratunkowych i pojazdów służb komunalnych a prawnie nie jest możliwe wprowadzenie zapisów, które

		<p>gatunku i wielkości ( w tym: kilkunastometrowej brzozy, 2 sztuk kilkumetrowych jodeł koreańskich, 2 srebrnych świerków, kilku sosen, świerków i kilku drzew liściastych). Drzewa, za wyjątkiem liściastych, zostały zakupione i posadzone przez nas począwszy od 2011 r., a przez kolejne lata tylko ich przybywało i były corocznie nawożone ze względu na fatalną jakość ziemi. projekt planu zakłada poszerzenie drogi 5 KDW do szer.8 m (aktualna szer. to 6 m) w stronę naszej działki na całej długości na różnej szerokości ( z informacji przekazanych od Urbanisty wynika, że w najszerszym miejscu planowana droga ma wcinąć się w głąb działki na szerokość 2 m - nie otrzymaliśmy dokładnych wycień w których odcinkach i na jaką szerokość działka miałaby być przeznaczona na drogę, a załącznik nie zawiera skali jedynie informację, że jest to łącznie 80 m2). Po przeciwległej stronie na całej długości naszej działki wzdłuż drogi 5 KDW znajdują się tereny rolne niezagospodarowane i bez ogrodzenia-porośnięte głównie trawami i częściowo tylko włączone do przedmiotowego planu nadmieniamy, że weryfikacja przebiegu drogi na stronie geoportalu nie wskazuje na istnienie żadnego uskoku na długości naszej działki, a w proponowanym zarysie nasza działka zostanie zniekształcona poprzez wcinający się mniej więcej pośrodku długości trójkątny klin na szer 2 m w głąb działki. dodatkowo należy zauważyć, że ukształtowanie terenu przedmiotowej działki 153/29 to teren pochyły ze skarpy na wysokości ok. 1,5-2 m w narożniku (już ściętym) łączącym drogę wewnętrzną 1 KDW z wewnętrzną gminną 5 KDW. Skarpa jest utrzymywana przez korzenie drzew liściastych, które tam rosły oraz, korzenie drzew iglastych, które my posadziliśmy na przestrzeni lat. proponowane w planie dalsze ścięcie narożnika działki na styku drogi 1 KDW z drogą 5 KDW spowoduje nie tylko konieczność likwidacji drewnianego ogrodzenia i wycinkę drzew ale również grozi osunięciem się terenu i skarpy a co za tym idzie szkodę na terenie naszej działki. nie odnaleźliśmy w przepisach dot. planowania przestrzennego zapisu, który wskazywałby na konieczność dodatkowego ścięcia narożnika (już istnieje ścięcie zgodnie z podziałem działek z 2011 r. do którego zastosowaliśmy się stawiając ogrodzenie-plot) w miejscu, gdzie łączą się dwie drogi wewnętrzne (droga 1 KDW zgodnie z podziałem z 2011 r. posiada szerokość 8 m). zwracamy się z prośbą, tak jak na dotychczasowych bezpośrednich spotkaniach w Urzędzie, o sporządzenie stosownego zapisu i jego odpowiednie pisemne uargumentowanie, który umożliwiłby poszerzenie drogi wewnętrznej gminnej 5 KDW poza</p>		<p>umożliwiłby poszerzenie drogi wewnętrznej gminnej 5.KDW poza opracowywanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego</p>
--	--	--	--	---

			proponowanym planem zagospodarowania przestrzennego lub o przyjęcie innego rozwiązania, które nie będzie z góry skazywać (nawet w perspektywie kilku lat) istniejących drzew w ilości ok. 30 na wycinkę, naszego płotu na usunięcie, a skarpy i narożnej części działki na zarwanie/ uszkodzenie/ zniekształcenie. dodamy, że do projektu planu zagospodarowania została dołączona prognoza oddziaływania miejscowego planu na środowisko, gdzie na str. 18 istnieje zapis: „Krajobraz. Konieczne jest zachowanie jak największej ilości zieleni przy powstawaniu nowej zabudowy”.			
5		2.ML, 1.KDW, 5.KDW (działka nr: 153/29)	dodatkowo wnioskujemy o dodanie zapisu umożliwiającego postawienie przynajmniej jednego budynku gospodarczego wolnostojącego, gdyż łączenie takiego budynku z bryłą domu letniskowego oszpeca wygląd domu i takie łączenie nie stanowi ogólnoprzyjętej praktyki na działkach o charakterze rekreacyjnym			Przyjęty sposób zagospodarowania terenu zakłada przeznaczenie w granicach planu dla rozwoju turystyki w tym usług turystyki i rekreacji indywidualnej. W celu zachowania ładu przestrzennego przyjęto, że zabudowę gospodarczą można realizować tylko w bryle budynku rekreacji indywidualnej.
6	Osoba fizyczna 09.03.2020 r.	2.KDW, 1.MLZ, 1.KDW, 1.ML, 1.ZNWS (działka nr: 153/6, 153/30)	zmianę przeznaczenia gruntów stanowiących między innymi działkę, 153/30 w miejscowości Stary Gieląd, oznaczonych na ww. Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego jako 1.KDW (tereny dróg wewnętrznych) na tereny dróg publicznych (poprzez oznaczenie KD)			Przyjęty sposób zagospodarowania terenu zakłada obsługę komunikacyjną wszystkich terenów poprzez drogi wewnętrzne. Droga 1.KDW jest typową drogą wewnątrz osiedlową i oznaczenie jej jako drogi publicznej KD bez zmiany klasy pozostałych dróg byłoby niezasadne.
7		1.KDW, 1.ML, 1.ZNWS (działka nr: 153/30)	lub miejscowe przewężenie na wysokości działek 153/31 i 153/30			Ustalona szerokość drogi 1.KDW na całym jej odcinku wynosi nie mniej niż 8 m. Tym samym zapewniono możliwość obsługi komunikacji oraz w przyszłości możliwość prowadzenia odpowiedniej podziemnej infrastruktury technicznej. Przewężenie drogi do granic wydzielonej działki spowodowałoby zawężenie do 4m co wpłynęłoby na płynność i bezpieczeństwo ruchu pojazdów komunikacyjnych jak i bezpieczeństwo ruchu pieszo – rowerowego.
8		1.MLZ i 1.ML	Na obszarze 1.MLZ i 1.ML proszę dopuścić wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej w wysokości 25 %			Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sorkwity uchwalonym Uchwałą Nr XL/332/2014 Rady Gminy Sorkwity z dnia 29 sierpnia 2014 roku przedmiotowy wskaźnik winien wynosić 15%, zatem ustalenie wskaźnika na 25 % byłoby niezgodne ze studium.
9		1.MLZ i 1.ML	Na obszarze 1.MLZ i 1.ML proszę dopuścić teren biologicznie czynny na poziomie 60 % powierzchni zabudowy działki budowlanej			Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sorkwity uchwalonym Uchwałą Nr XL/332/2014 Rady Gminy Sorkwity z dnia 29 sierpnia 2014 roku przedmiotowy wskaźnik winien wynosić 70%, zatem ustalenie wskaźnika na 60 % byłoby niezgodne ze studium.

**Załącznik Nr 3**  
**do Uchwały nr XX/147/2020**  
**Rady Gminy Sorkwity**  
**z dnia 21 sierpnia 2020 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 293 ze zm.), Rada Gminy Sorkwity określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. W obszarze planu nie występują nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.