Uchwała Nr XXXII/184/06

Rady Gminy Janowo

z dnia 27 czerwca 2006 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Janowo w obrębie geodezyjnym Zawady.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319) Rada Gminy Janowo, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janowo, uchwalonego uchwałą Nr VI/47/2003 Rady Gminy Janowo z dnia 8 kwietnia 2003 r. uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Janowo w obrębie geodezyjnym Zawady, zwany dalej „planem".

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr XVI/110/04 Rady Gminy Janowo z dnia 22 września 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego gminy Janowo w obrębie geodezyjnym Zawady.

2. Rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w postaci cyfrowej w skali 1:2000 stanowi załącznik Nr 1 do uchwały i obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

a) granic planu;

b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

c) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

d) granic stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

e) zasad cech geometrycznych podziału terenu na działki budowlane;

f) istniejących i projektowanych skrzyżowań dróg gminnych z drogą powiatową;

g) oznaczeń przeznaczenia terenów na cele: MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ML – zabudowy rekreacji indywidualnej, U – zabudowy usługowej, MN/U – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, US – kąpieliska wiejskiego, ZN – zieleni objętej formami ochrony z tytułu przepisów o ochronie przyrody, ZL – leśne, R – rolne, KD - dróg publicznych, KDW – dróg wewnętrznych (ciągów pieszo-jezdnych i pieszych).

3. Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 3. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

1.

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu na cele:
1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN	Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
1 ML, 2 ML, 3 ML, 4 ML, 5 ML, 6 ML, 7 ML	Zabudowy rekreacji indywidualnej
1 U, 2 U	Zabudowy usługowej
1 MN/U, 2MN/U	Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
1 US	Kąpieliska wiejskiego
1 ZN, 2 ZN, 3 ZN, 4 ZN	Zieleni objętej formami ochrony z tytułu przepisów o ochronie przyrody
1 ZL, 2 ZL	Leśne
1 R, 2 R	Rolne
1 KD, 2 KD, 3 KD, 4 KD, 5 KD, 6 KD	Dróg publicznych
1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 4 KDW,5 KDW, 6 KDW	Dróg wewnętrznych (ciągów pieszo-jezdnych i pieszych)

2. W granicach planu ustala się następujące lokalizacje inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) teren oznaczony symbolem 1 KD - na roboty budowlane drogi powiatowej nr 26771;

b) tereny oznaczone symbolami 2-6 KD - na roboty budowlane dróg gminnych;

c) tereny oznaczone symbolami: 1-6 KD i 3 KDW - na roboty budowlane gminnych sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej;

d) teren oznaczony symbolem 1 US - na roboty budowlane kąpieliska wiejskiego.

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się poprzez:

a) zasady kształtowania zabudowy, w tym ustalenia linii zabudowy;

b) zasady ochrony otoczenia jeziora Zawadzkiego.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W granicach planu mają zastosowanie przepisy:

a) prawa ochrony środowiska;

b) ustawy o ochronie przyrody, wraz z rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustawy.

2. W granicach planu na terenach oznaczonych symbolami: 1-4 ZN nie zezwala się na budowę obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów budowlanych.

3. W zagospodarowaniu linii brzegowej jeziora Zawady oraz terenu kąpieliska wiejskiego (1US) mają zastosowanie przepisy prawa wodnego.

4. W zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami: 1-2 ZL mają zastosowanie przepisy o ochronie lasów.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego.

1. W granicach oznaczonych odpowiednio w rysunku planu stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych prowadzenie robót budowlanych w rozumieniu przepisów budowlanych należy poprzedzić ratowniczymi badaniami archeologicznymi.

2. Na wyżej wymienione badania należy uprzednio uzyskać pozwolenie Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie.

3. W robotach budowlanych budynków należy zastosować formę architektoniczną, gabaryty i materiały zewnętrzne nawiązujące do tradycyjnej zabudowy regionalnej.

4. W elewacjach budynków należy stosować materiały tradycyjne (dachówka ceramiczna, cegła, kamień, tynki, drewno).

§ 7. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1.

Oznaczenie terenu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
1 MN, 2 MN, 3 MN, 4MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN	1. Na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego. 2. Zabudowę należy kształtować jako budynki wolnostojące o wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym. 3. Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 10%. 4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 60%. 5. Zadaszenia zabudowy należy kształtować w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 35 º-45 º.
1 ML, 2 ML, 3 ML, 4ML, 5 ML, 6 ML, 7ML	1. Na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację jednego budynku rekreacji indywidualnej. 2. Zabudowę należy kształtować jako budynki wolnostojące o wysokości dwóch kondygnacji, z drugą kondygnacją jako poddaszem użytkowym. 3. Zadaszenia zabudowy należy kształtować w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 35 º-45 º. 4. Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 10%. 5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 60%.

1 U, 2 U	1. Na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację jednego budynku usługowego(użyteczności publicznej w rozumieniu przepisów budowlanych). 2. Zabudowę należy kształtować jako budynki wolnostojące o wysokości dwóch kondygnacji, z drugą kondygnacją jako poddaszem użytkowym. 3. Zadaszenia zabudowy należy kształtować w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 35 º-45 º. 4. Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 10%. 5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 60%.
1 MN/U, 2MN/U	1. Na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z możliwością użytkowania parteru budynku na cele usługowe. 2. Zabudowę należy kształtować jako budynki wolnostojące o wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym. 3. Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 10%. 4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 60%. 5. Zadaszenia zabudowy należy kształtować w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 35 º-45 º.
1 US	1. Kąpielisko wiejskie stanowiące urządzenie wodne w rozumieniu przepisów prawa wodnego.

2. Na terenach oznaczonych symbolami: MN, ML i MN/U zezwala się budowę budynków garażowych i gospodarczych w wielkości nieprzekraczającej na każdej z działek budowlanych 20% powierzchni zabudowy budynkiem (odpowiednio) rekreacji indywidualnej i mieszkaniowej.

3. Na terenach oznaczonych symbolami: MN, ML, U, MN/U, US ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi publicznej i dróg wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,50m i z wypełnieniami ażurowymi, z wykluczeniem stosowania w przęsłach wypełnień ogrodzenia materiałów żelbetowych i betonowych.

4. Nieustalone w planie warunki zabudowy regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad podziału terenu na działki budowlane.

1. W granicach planu podział terenu na działki budowlane powinien spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z ustaleniami i rysunkiem planu, z zachowaniem następujących zasad:

a) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MN/U) – 25 m;

b) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy rekreacji indywidualnej (ML) – 20 m;

c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MN/U) – 1500 m2;

d) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy rekreacji indywidualnej (ML) – 800 m2.

2. W/w parametry nie obowiązują dla działek budowlanych, prawomocnie przeznaczonych uprzednio na cele budowlane.

3. Zasady cech geometrycznych podziału terenu na działki budowlane ustalone w planie określa załącznik Nr 1 do uchwały, z zastrzeżeniem treści pkt 2.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Drogi i ciągi komunikacyjne.

Oznaczenia terenu	Funkcja komunikacyjna	Klasa techniczna	Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających
1 KD	Droga powiatowa nr 26771	Z 1 x 2	20 m
2 KD, 3 KD, 4 KD, 5 KD, 6 KD	Drogi gminne	D 1 x 2	10 m
1 KDW, 4 KDW,	Drogi wewnętrzne	1)	10 m
2 KDW, 6 KDW	Drogi wewnętrzne	1)	5 m
3 KDW, 5 KDW	Drogi wewnętrzne	2)	4 m

1) minimalna szerokość jezdni – 5 m (jak dla ciągu pieszo-jezdnego w rozumieniu przepisów budowlanych).
2) przejścia piesze.

2. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach działek budowlanych z tytułu przeznaczenia terenów na cele zabudowy określonej w planie.

3. Projektowane i istniejące skrzyżowania dróg gminnych z drogą powiatową oznaczono na załączniku Nr 1.

4. W granicach planu:

a) każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę przeznaczona na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej;

b) zaopatrzenie w ciepło budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy realizować z indywidualnych źródeł ciepła, z wykluczeniem stosowania paliw węglowych;

c) zaopatrzenie w wodę należy zrealizować z gminnej sieci wodociągowej;

d) wody powierzchniowe należy odprowadzić na teren nieutwardzony własnej działki (alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego);

e) w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych NN należy stosować linie napowietrzne lub kablowe, a przyłączeń elektroenergetycznych – linie kablowe;

f) w przypadku kolizji istniejących sieci telekomunikacyjnych z lokalizowanymi obiektami budowlanymi, w/w sieci należy przebudować na koszt inwestora.

5. Odprowadzenie ścieków z terenu w granicach planu następuje przez przyłączenie sieci kanalizacji sanitarnej zrealizowanej w w/w terenie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej z przesyłem ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków w miejscowości Janowo. Do czasu realizacji w/w systemu zezwala się na odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych.

6. Zasady przyłączeń do sieci, o których mowa w punkcie 4a), powinny być określone w stosownych warunkach technicznych, wydawanych na podstawie przepisów odrębnych.

7. W granicach planu ustala się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy:

a) roboty budowlane gminnej sieci wodociągowej, o których mowa w § 3 pkt 2 c;

b) roboty budowlane gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, o których mowa w § 3 pkt 2 c.

§ 10. Ustalenia dotyczące stawek z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Oznaczenie terenu	Stawka w %
1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN	30
1 ML, 2 ML, 3 ML, 4 ML, 5 ML, 6 ML, 7 ML	30
1 U, 2 U	30
1 MN/U, 2MN/U	30
1 US	30
1 ZN, 2 ZN, 3 ZN, 4 ZN	30
1 ZL, 2 ZL	30
1 R, 2 R	30
1 KD, 2 KD, 3 KD, 4 KD, 5 KD, 6 KD	1
1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 4 KDW, 5 KDW, 6 KDW	30

§11. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Janowo.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

PRZEWODNICZĄCA RADY

Grażyna Obrębska