**UCHWAŁA Nr XXXIX/188/05**

**Rady Gminy Świętajno**

**z dnia 5 sierpnia 2005 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Świętajno w obrębie geodezyjnym Pietrasze obejmującego działkę Nr 81/32 – Miejsce Obsługi Podróżnych**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Tekst jednolity : 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 i Nr 214 , poz. 1806 ; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203) oraz na podstawie art.20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, oraz z 2005 r. Nr 113, poz.954) Rada Gminy uchwala, co następuje:

**Rozdział I**
**Przepisy ogólne.**
**Zakres obowiązywania planu.**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu o powierzchni 3,49 ha obejmującego działkę Nr 81/32 położoną w obrębie geodezyjnym Pietrasze przy drodze wojewódzkiej Kąp – Wydminy – Olecko w granicach określonych na rysunku planu w skali 1 : 1000, który stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

1) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na potrzeby usług ogólnodostępnych, związanych z obsługą podróżnych;

2) ustalenie zasad zagospodarowania terenu z uwzględnieniem i adaptacją istniejących uwarunkowań terenu.

**§ 2 .**1. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) teren stacji tankowania paliw płynnych z urządzeniami uzupełniającymi oznaczony na rysunku planu symbolem KS;

2) teren zieleni urządzonej z wodami powierzchniowymi oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/WS;

3) teren usług gastronomicznych z adaptacją istniejącej zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem 1U;

4) teren usług hotelarskich oznaczony na rysunku planu symbolem 2U;

5) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;

6) teren pod komunikację z miejscami do parkowania oznaczony na rysunku planu symbolem K;

7) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku plany symbolem KDW;

8) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną.

**§ 3 .**1. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;

2) rysunku planu w skali 1 : 1000 stanowiącego załącznik nr 1 niniejszej do uchwały.

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice terenu objętego planem ,

2) linie rozgraniczające o różnych zasadach zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu – orientacyjne linie przerywane,

3) linie rozgraniczające o różnych zasadach zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu – określone linie ciągłe,

4) nieprzekraczalna linia zabudowy,

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

3. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów nie podlegających uchwaleniu:

1) opracowania ekofizjograficznego,
2) prognozy skutków oddziaływania na środowisko przyrodnicze,

3) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

**§ 4.** Przebieg linii rozgraniczającej orientacyjnej może być zmieniony lub uściślony w przypadku uzasadnionym rozwiązaniem urbanistycznym zgodnym z ideą planu.

**§ 5.** Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy Świętajno określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świętajno uchwalonego Uchwałą Nr XXIV/129/2000 Rady Gminy Świętajno z dnia 28 grudnia 2000 r.

**§ 6.** Plan nie określa granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych takich jak terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ nie występują takie tereny w granicach planu.

**§ 7.** W celu spełnienia wymagań z zakresu Obrony Cywilnej w okresie podwyższonej gotowości RP należy przewidzieć ukrycia typu I lub schrony dla terenów zamieszkiwania zbiorowego.

**§ 8.** W celu ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić warunki wynikające z obowiązujących przepisów, w szczególności:

1) projektowania zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

2) zapewnienia właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków,

3) zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe oraz zaprojektowania właściwych dróg pożarowych umożliwiający dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczych straży pożarnej.

**§ 9.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,

2) symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,

3) klasie drogi – rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych,

4) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, w zakresie hotelarstwa, gastronomii i handlu.

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzić płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków,

6) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie a także ogólnodostępne stacje telefoniczne,

7) drogach wewnętrznych – należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych , w szczególności drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, dojazdowe do obiektów usługowych,

8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach bądź różnych zasadach zagospodarowania.

## Rozdział II
## Ustalenia ogólne.
## Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

**§ 10 .** Zabudowa i zagospodarowanie pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

1) wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,

2) walory architektoniczne i krajobrazowe,

3) wymagania ochrony przyrody,
4) wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,

5) wymagania przepisów szczegółowych i norm polskich w szczególności dotyczących odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu w tym warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki, ich usytuowanie.

**§ 11.** W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytkowego ustala się:

1) zieleń izolacyjna, pełniąca także funkcje ozdobne od drogi wojewódzkiej winna zabezpieczać skuteczność jej działania w ciągu całego roku poprzez udział gatunków drzew i krzewów zimozielonych,

2) zachowanie istniejącej zieleni naturalnej wraz z wodami powierzchniowymi w tym na gruntach pochodzenia organicznego na których obowiązuje zakaz zabudowy,

3) wzbogacenie funkcji przyrodniczej nowymi nasadzeniami drzew i krzewów rodzimych gatunków dostosowanych do warunków florystycznych terenu,

4) planowane przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko w myśl przepisów o ochronie środowiska, wymaga sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,

5) zaopatrzenie w ciepło projektowanych obiektów ze źródeł na paliwo ekologiczne

6) odprowadzanie wód deszczowych z powierzchni utwardzonych tylko po uprzednim podczyszczeniu w seperatorach,

7) odprowadzenie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej.

8) odpady stałe należy gromadzić w ruchomych kontenerach wywożonych okresowo na wysypisko śmieci

9) ochronę krajobrazu kulturowego poprzez zharmonizowany charakter zabudowy – w wystroju budynków dominować muszą elementy architektury mazurskiej.

a) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych.

b) w stosunku do gruntów, do których zostaną zlokalizowane stanowiska archeologiczne wojewódzki konserwator zabytków może określić zakres i sposób eksploatacji tych gruntów.

## Rozdział III
## Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

**§ 12.** 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

**Tabela : 1 –** symbol w planie; **2 –** przeznaczenie terenu; **3 –** parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.

| 1 | 2 | 3 |
|---|---|---|
| **KS** | Ustala się teren stacji tankowania paliw płynnych | Dla terenu planowanych usług ustala się:<br>1) W zakresie przeznaczenia podstawowego budowę stacji tankowania paliw;<br>2) W zakresie przeznaczenia uzupełniającego na wyznaczonym obszarze planuje się:<br>a) obiekty i urządzenia towarzyszące stanowiące wzbogacenie funkcji podstawowej terenu<br>3) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:<br>a) obsługa komunikacyjna, zjazd bezpośredni z drogi publicznej na warunkach zarządcy drogi na etapie projektu budowlanego,<br>b) ustala się nieprzekraczalną linie zabudowy oznaczoną na rysunku planu,<br>c) planowane połączenie komunikacyjne stanowi rozwiązanie alternatywne.<br>4) Uciążliwość stacji paliw winna zamykać się w granicach wyznaczonego obszaru określonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu . |
| **ZP/WS** | Ustala się teren zieleni z wodami powierzchniowymi | Dla terenu istniejącej i planowanej zieleni ustala się:<br>1) Teren rekreacji otwartej;<br>2) Funkcje użytkowe na zasadzie zachowania walorów przyrodniczych terenu;<br>3) Realizacja małej architektury użytkowej i ogrodowej w |

| | | |
|---|---|---|
| | | formie kładek nawodnych, miejsc widokowych itp.<br>4) Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z funkcją gospodarczo-garażową.<br>5) Lokalizacja obiektów uzależniona jest od warunków grutowych terenu.<br>6) Minimalna działka budowlana o powierzchni 2000 m2,<br>7) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasza użytkowe.<br>8) Dachy budynków dwuspadowe z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą o kącie nachylenia połaci 30 – 55 stopni.<br>8) Maksymalna wysokość kalenicy dachu, liczona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – 9,0 m' |
| **ZP** | Ustala się teren zieleni urządzonej | Teren zieleni urządzonej winien stanowić pas ochronny od drogi przyległej poprzez nasadzenie drzew i krzewów ozdobnych zimozielonych. |
| **1U** | Ustala się teren usług gastronomicznych | Dla terenu planowanych usług gastronomicznych ustala się:<br>1) Adaptuje się istniejący budynek do zmiany przeznaczenia na karczmę przydrożną zgodnie z wymogami prawa budowlanego.<br>2) Miejsca postojowe dla samochodów gości w tym dla osób niepełnosprawnych wyznacza się w obrębie terenu oznaczonego symbolem K. |
| **2U** | Ustala się teren usług hotelarskich dla 50 miejsc noclegowych | Dla terenu planowanych usług hotelarskich ustala się:<br>1) W zakresie przeznaczenia podstawowego w ramach wyznaczonego konturu planuje się realizacje zespołu usług hotelowo – gastronomicznych.<br>2) W zakresie przeznaczenia uzupełniającego na wyznaczonym obszarze planuje się:<br>- miejsca parkingowe z zespołem garażowym wg potrzeb,<br>- realizację obiektów do przechowywania sprzętu rekreacyjnego,<br>- realizację mieszkania w formie wbudowanej dla właściciela lub zarządcy,<br>- mała architektura ogrodowa i użytkowa.<br>3) Zabudowę należy kształtować jako 2-3 kondygnacyjną z ostatnią kondygnacją w poddaszy użytkowym.<br>4) Zadaszenie zabudowy należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 38° - 55°.<br>5) Wystrój elewacji winien nawiązywać do architektury mazurskiej.<br>6) Wielkość powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki ustala się w przedziale od 50% do 60%.<br>7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki powinien wynosić15%.<br>8) Nieprzekraczalną linię zabudowy określono na rysunku planu.<br>9) Planowana droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem KDW stanowi połączenie z drogą publiczną układu zewnętrznego. |
| **K** | Teren komunikacji z miejscami do parkowania | Dla terenu planowanego układu komunikacyjnego ustala się:<br>1) Adaptuje się istniejący urządzony zjazd z drogi publicznej.<br>2) Obsługę komunikacyjną, w tym miejsca do parkowania dla obiektu istniejącego dla terenów funkcjonalnych.<br>3) Ewentualny dodatkowy zjazd z drogi publicznej dla terenu oznaczonego symbolem KS na etapie rozwiązań technicznych projektu budowlanego w uzgodnieniu z zarządcą drogi. |
| **KDW** | Teren drogi wewnętrznej | Projektowana wewnętrzna droga pieszo – jezdna o szer. 8,0 m z możliwością poszerzenia do 10,0 m w liniach rozgraniczających stanowi połączenie komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacji publicznej dla terenów |

| | | |
|---|---|---|
| | | oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U i ZP/WS. |

## Rozdział IV
## Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

**§ 13**. 1. Na terenie objętym ustaleniami planu wszelkie podziały muszą być wykonywane zgodnie z ideą przedstawioną na rysunku planu.

2. Ustalone proponowane podziały terenu na obszary funkcjonalne oznaczone na rysunku planu poszczególnymi symbolami mogą być w niewielkim stopniu korygowane:

1) minimalna powierzchnia działki oznaczonej symbolem:
   a) KS – 5000 m2;

   b) 1U – 850 m2;

   c) 2U – 6800 m2.

2) szerokość frontu działki:
   a) KS – 70 m;

   b) 1U – 30 m;

   c) 2U – 60 m.

3) ewentualny podział terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/WS z możliwością dołączeń do obszarów sąsiednich oznaczonych na rysunku planu symbolami KS, 1U, 2U.

**§ 14**. 1. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego na terenie planu.

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej sieci kanalizacyjnej w granicach planu na warunkach dysponenta sieci.

3) zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi należy zapewnić z indywidualnych źródeł ciepła, z wykluczeniem stosowania paliw węglowych.

4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej na terenie planu sieci energetycznej ze zwiększeniem mocy do potrzeb planowanych inwestycji i warunkach technicznych Zakładu Energetycznego SA B-stok Rejon Energetyczny w Ełku na etapie projektów budowlanych. Lokalizacja ewentualnej stacji trafo wraz z zasilającą linią napowietrznej SN w granicach terenów oznaczonych symbolami 2U i ZP/WS.

5) warunki przyłączenia do istniejącej sieci telefonicznej ustalać będzie właściwy obszarowi Zakład Telekomunikacji TP SA.

6) dopuszcza się prowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzania zmian do planu.

2. Na terenie objętym planem nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy.

**§15.** Stawka procentowa, służąca naliczeniu jednorazowej opłaty , o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynosi:

| Oznaczenie terenu | Stawka w % |
|---|---|
| 1U, 2U | **30 %** |
| KS | **30 %** |
| K, KDW | **10 %** |
| ZP/WS, ZP | **10 %** |

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

**§ 17.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30-tu dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Krystyna Wawrzyn