UCHWAŁA Nr XIII/66/11

Rady Gminy w Świętajnie

z dnia 30 grudnia 2011 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie geodezyjnym GIŻE

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, zmiany Dz.U. 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 i nr 167, poz. 1759 z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 z 2006 r. oraz Nr 17, poz 128); art. 15 ust 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U z 2003 r Nr 80 poz. 717, zmiany (Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492 z 2005 r. Nr 113 poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 z 2008 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 165 z 2008 r. oraz Nr 199, poz 1227) - Rada Gminy Świętajno po stwierdzeniu zgodności z polityką przestrzenną zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świętajno uchwalonym Uchwałą Nr XXIV/129/2000 Rady Gminy Świętajno z dnia 28 grudnia 2000 r. stanowi co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie geodezyjnym Giże uchwalonego Uchwałą Nr L/232/06 Rady Gminy Świętajno z dnia 25 sierpnia 2006 r. zwana dalej „planem" dla terenów w granicach określonych Uchwałą Nr XL/224/10 Rady Gminy Świętajno z dnia 31 maja 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia tej zmiany zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały określającym zakres jej opracowania. Rysunek planu przedstawiony na załączniku graficznym w skali 1: 1000, stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1
Zasady obowiązywania planu

§ 2. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego:

1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;

2) rysunku planu w skali 1: 1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz ich finansowania – stanowiących załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;

4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiących załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Nie podlegają uchwaleniu niżej wymienione opracowania, które wchodzą w zakres dokumentacji planistycznej do niniejszego planu:

1) opracowanie ekofizjograficzne;

2) strategiczna ocena oddziaływania na środowisko ustaleń planu;

3) prognoza skutków finansowych uchwalonego planu.

§ 4. Przedmiotem ustaleń zmiany planu jest:

1) przeznaczenie terenu w granicach objętych planem na cele budownictwa rekreacji indywidualnej;

2) ustalenie zasad ładu przestrzennego kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

3) ustalenia standardów ochrony środowiska.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5.1. Niniejsze oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

1) granica obszaru objętego zmianą planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z ustaleń planu i przepisów szczególnych;

4) funkcja i przeznaczenie terenów:

a) ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;

b) US - teren urządzeń sportu i rekreacji;

c) IT – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

d) KD – tereny dróg publicznych - gminnych;

e) KDW – tereny dróg wewnętrznych - dojazdowych;

5) zasady podziału gruntów na działki budowlane;

2. Uwarunkowania realizacyjne:

1) Teren objęty zmianą planu położony jest w obszarze chronionego krajobrazu w związku, z czym podlega rygorom dotyczącym przepisów o ochronie środowiska.

2) Linie rozgraniczające tereny o tym samym sposobie użytkowania, oraz linie projektowanego podziału gruntów na działki budowlane, jako podstawowe zasady zagospodarowania terenu oznaczone na rysunku planu liniami przerywanymi nie są obligatoryjne i mogą być w niewielkim stopniu korygowane na etapie podziału geodezyjnego i realizacji planu.

3) Oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone zmianą planu dotyczą frontowej ściany budynku najdalej wysuniętej do drogi, która nie obejmuje takich elementów zewnętrznych jak: balkony, schody zewnętrzne, wykusze powyżej poziomu parteru i otwarte tarasy zewnętrzne.

4) Uwidoczniony na rysunku zmiany planu sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg nie jest obligatoryjny, lecz ma na celu ustalenie kształtowania zasad dotyczących ładu przestrzennego dla planowanej zabudowy w obszarze objętym niniejszą zmianą planu. Dopuszcza się inne usytuowanie budynków podyktowane zatwierdzonym projektem budowlanym w sposób niekolidujący z usytuowaniem budynków na działkach sąsiednich.

5) W granicach zmiany planu nie występują grunty rolne i leśne, które wymagają zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w myśl obowiązujących przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

6) Do czasu projektowanego sposobu zagospodarowania terenów grunty pozostają w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu.

7) W granicach zmiany planu nie wyznacza się terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych jako zadań Gminy z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej.

8) W granicach zmiany planu nie występują tereny górnicze, tereny osuwiskowe, ani zalewowe.

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

4) **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;

5) **szkodliwym oddziaływaniu na środowisko** – należy przez to rozumieć wszelkie przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

6) **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;

7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach bądź różnych zasadach zagospodarowania;

8) **wskaźniku intensywności zabudowy, w skrócie w.i.z.** – należy przez to rozumieć maksymalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych planowanego budynku zlokalizowanego na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu

§ 7. Ustalenia dla zabudowy rekreacji indywidualnej na terenach oznaczonych symbolami 1ML, 2Ml, 3ML, 4ML, 5ML na rysunku zmiany planu.

1) realizacja budynków przeznaczonych do okresowego wypoczynku:

   a) na każdej wyznaczonej działce realizacja jednego budynku;

   b) nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do przyległych dróg min. 8,0 m;

   c) zabudowa wolnostojąca;

   d) wysokość budynków nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, a poziom posadowienia parteru nie może przekracza 0,80 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku;

   e) wysokość ściany frontowej do okapu dachu liczona od poziomu posadzki parteru nie wyżej niż 3,50 m;

   f) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o kącie nachylenia połaci 30 – 45 stopni;

   g) pokrycie dachów dachówka ceramiczna;

2) dopuszcza się możliwość realizacji garaży, jako obiektów wbudowanych i przybudowanych do budynków rekreacji indywidualnej pod warunkiem, że będą one kompozycyjnie uzupełniać obiekt główny;

3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki maksymalnie 0,20;

4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni ogólnej działki;

5) mała architektura ogrodowa stanowiąca wyposażenie urządzonej zieleni;

6) zasadą jest, aby ogrodzenia od stron frontowych działek sytuować w projektowanych liniach rozgraniczających;

7) dopuszcza się zmianę użytkowania budynku w zabudowie rekreacji indywidualnej na mieszkalny jednorodzinny bez wprowadzania zmian adaptacyjnych w przypadku stałego zamieszkania i stałego w nim zameldowania.

§ 8. Istniejący budynek gospodarczy na terenie oznaczonym symbolem 5ML adaptuje się i dopuszcza możliwość zmiany użytkowania wraz z częściową rozbudową w linii nieprzekraczalnej zabudowy określonej na rysunku zmiany planu i przeznacza się na cele rekreacji indywidualnej z ustaleniami jak dla symboli oznaczonych na rysunku zmiany planu 1ML, 2ML,3ML,4ML,5ML.

§ 9. Ustalenia dla terenu urządzeń sportu i rekreacji jako obszar przestrzeni publicznej oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem US:

1) przystań wodna – obiekty służące turystyce wodnej;

2) boisko sportowe do gier małych;

3) caravaning do 5 miejsc;

4) zieleń urządzona.

§ 10. Ustalenia dla terenów obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami 1IT, 2IT.

1) teren pod urządzenia energetyczne;

2) teren pod urządzenia kanalizacyjne.

§ 11. Ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku zmiany planu następującymi symbolami 01KDw, 02KDw, 03KDw, 04KDw, 08KDw i dojazdową gminną oznaczoną symbolem 07KD.

1) drogi wewnętrzne w/w przeznaczone są do bezpośredniej obsługi terenów, spełniające wymagania dróg pożarowych w połączeniu z drogą gminną zlokalizowaną na działce nr ewid. 174. Szerokość pasów drogowych w granicach terenu objętego zmianą planu wynosi 6,0 m i 8,0 m;

2) w wyznaczonych pasach drogowych przewiduje się :

a) sieć infrastruktury technicznej wynikającej z potrzeb zaopatrzenia terenów przyległych;

b) urządzenia pomocnicze;

c) utwardzone zjazdy;

d) ogrodzenia w linii wyznaczonego pasa drogowego.

Rozdział 4
Ustalenia w zakresie komunikacji drogowej

§ 12. 1. Dostępność komunikacyjna do terenów objętych zmianą planu drogą gminną oznaczoną na rysunku zmiany planu symbolem 07KD, która łaczy się poza planem z drogą powiatową Nr 1901N Giże - Dudki.

2. Dostępność do poszczególnych działek istniejącą drogą dojazdową oznaczoną symbolem 01KDw i projektowanymi drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolami 02KDw, 03KDw, 04KDw i 08KDw zakończoną placykiem nawrotowym.

3. Wszystkie wewnętrzne drogi dojazdowe mają stanowić wspólną własność użytkowników nieruchomości do nich przyległych.

4. Miejsca postojowe dla pojazdów samochodowych właściciele działek zabezpiecza we własnym zakresie w obszarze swoich nieruchomości.

Rozdział 5
Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Zaopatrzenie w wodę w rozwinięciu istniejącego wodociągu PCV 110 mm położonego w pasie drogi gminnej zlokalizowanej na działce nr ewid. 174 i oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem 07KD.

2. Odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do planowanej gminnej kanalizacji sanitarnej Świętajno - Rogowszczyzna - Giże w latach 2015 ułożonej w ciągu pasa drogowego drogi gminnej 07KD, i dalej w planowanych drogach wewnętrznych.

3. Do czasu wykonania w/w kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych ekologicznych zbiornikach na poszczególnych działkach z okresowym ich wywożeniem do zlewni ścieków przy oczyszczalni w Świętajnie.

4. Po wybudowaniu kolektora kanalizacji sanitarnej, podłączenie do niego wszystkich nieruchomości objętych zmianą planu będzie obowiązkowe.

5. Zasilanie w energię elektryczną z istniejącej linii energetycznej eNN na warunkach dysponenta sieci z możliwością jej przebudowy, ewentualną lokalizacją stacji trafo na terenie oznaczonym symbolem IT. Lokalizacja planowanych linii kablowych lub napowietrznych w pasach istniejących i planowanych dróg wewnętrznych. Przyłącza do każdej działki na indywidualnych ustalonych warunkach dysponenta sieci.

6. Odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowo.

7. Ewentualne podłączenie do stacjonarnej sieci telefonicznej na zasadach określonych przez właściwego terenowo operatora.

8. W trakcie realizacji niniejszej zmiany planu dopuszcza się lokalizację innych niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie ujętych w niniejszej zmianie planu – bez obowiązku dokonywania w nim zmian.

9. Proponowane trasy przebiegu sieci w istniejących i projektowanych pasach dróg wewnętrznych mogą ulec zmianom w przypadkach uzasadnionych.

Rozdział 6
Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i rolnictwa

§ 14.1. Cały teren objęty zmianą planu położony jest częściowo w strefie jeziora Dudeckiego i obejmuje go obszar chronionego krajobrazu, w związku, z czym podlega rygorom i uwarunkowaniom ustalonym Uchwałą Nr VII/128/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

2. Adaptuje się istniejący budynek na terenie oznaczonym symbolem 5ML i ustala się nieprzekraczalną linie zabudowy w stosunku do jeziora Dudeckiego wrysowaną graficznie na rysunku zmiany planu.

3. Utrzymanie standardów środowiska przyrodniczego w szczególności czystości wód, powietrza atmosferycznego, gleb;

4. Do ewentualnego ogrzewania budynków stosować należy wyłącznie paliwa i systemy ekologiczne nie powodujące zanieczyszczenia atmosfery;

5. Objęcie obszaru określonego w zmianie planu w zorganizowanym systemem gromadzenia, segregacji i unieszkodliwiania odpadów stałych;

6. W obszarze objętym planem nie występują grunty rolne i leśne wymagające decyzji o przeznaczeniu na cele nierolnicze i nieleśne;

7. Do czasu zagospodarowania terenów w sposób określony w planie wszystkie grunty pozostają w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu;

8. W przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winne być przerwane, a teren udostępniony do przeprowadzenia badań archeologicznych;

9. W stosunku do gruntów, na których zostaną zlokalizowane stanowiska archeologiczne Wojewódzki Konserwator Zabytków może określić zakres i sposób eksploatacji takich gruntów.

10. Ustala się obowiązek zachowania istniejących urządzeń wodno-melioracyjnych, rowów oraz sieci drenarskiej (rurociągi podziemne, studzienki i wyloty drenarskie). Wszystkie zmiany kolidujące z projektowaną zabudową winne być przebudowane w uzgodnieniu z ich zarządcą.

Rozdział 7
Ustalenia w zakresie ładu przestrzennego oraz kształtowania i ochrony krajobrazu.

§ 15. 1. Zapewnienie ładu przestrzennego poprzez właściwe kształtowanie zabudowy w połączeniu z otaczającym krajobrazem przyrodniczym powinno być najważniejszym elementem zagospodarowania terenu objętego niniejszą zmianą planu.

2. Nakłada się obowiązek harmonijnego kształtowania krajobrazu przy realizacji zabudowy według ustalonych zasad w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

1) dopuszcza się stosowanie urozmaiconych form kształtowania dachów, wzbogacających ich wyraz architektoniczny,

2) zakazuje się stosowania dachów płaskich;

3. Zakazuje się wykonywania wysokich parterów w budynkach rekreacji indywidualnej ponad ustalone w **§ 7** pkt 1 lit. d);

4. Zakazuje się budowy jakichkolwiek budynków gospodarczych.

5. Co najmniej 20% powierzchni każdej działki należy zadrzewić gatunkami drzew rodzimych.

6. Wszelkie działania projektowe i realizacyjne zabezpieczające racjonalność i ład przestrzenny należy prowadzić zgodnie z ustaleniami zmiany planu zawartymi w niniejszej uchwale, obowiązującymi normami i przepisami oraz zasadami sztuki budowlanej.

§ 16. Nie ustala się zadań celu publicznego w zakresie realizacji projektowanych dróg wewnętrznych i ich uzbrojenia technicznego.

Rozdział 8
Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 17. 1. Minimalna powierzchnię planowanej działki rekreacji indywidualnej przyjmuje się na 1000 – 1200 m2.

2. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowanej na działce do jeje powierzchni max 20%.

3. Szerokość elewacji frontowej w budynkach rekreacji indywidualnej do 16 m.

4. Wysokość od poziomu terenu przy wejściu do kalenicy dachu max. 9,5 m.

5. Teren biologicznie czynny, czyli trwale zagospodarowany zielenią dla każdej działki min. 60%.

Rozdział 9
Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 18. 1. Zgodnie z ustaleniami zmiany planu scalenia i wtórnemu podzieleniu podlegają działki o numerach ewid.

175/18,175/19, 175/30, 175/29, 175/31, 175/32 wchodzące w obrys terenów oznaczonych symbolami 1ML,2ML, 3ML, 4ML, 5ML.

2. Zasady podziału terenu w określonych liniach rozgraniczających ustalono na rysunku zmiany planu.

3. Podziały na działki budowlane mogą w niewielkim zakresie być korygowane przy dokonywaniu podziału geodezyjnego bez wprowadzania zmian minimalnej powierzchni działek tj. min. 1000 m2 -1200 m2

4. Szerokość frontu działki min. 25 -30 m.

Rozdział 10
Pozostałe ustalenia

§ 19. W części uregulowanej niniejsza uchwałą traci moc Uchwała nr. L/232/06 Rada Gminy Świętajno z dnia 25 sierpnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w obrębie geodezyjnym GIŻ, gmina Świętajno ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr. 160 poz. 2316 z dnia 26.10.2006r.

§ 20. Stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczania jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 20%.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójt Gminy Świętajno.

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

§ 23. Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Gminy Świętajno.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Szemis