UCHWAŁA Nr XIII/67/11

Rady Gminy w Świętajnie

z dnia 30 grudnia 2011 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów 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. 1759z 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 polityka przestrzenna 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów o powierzchni 19,80 ha położonych w obrębie geodezyjnym Giże w granicach określonych Uchwałą nr XL/234/10 Rady Gminy Świętajno z dnia 28 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren określony w załączniku graficznym do tej uchwały przedstawiony na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym 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 planu jest:

1) zmiana przeznaczenia użytków rolnych w granicach objętych planem na cele budownictwa rekreacji indywidualnej i lądowiska;

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 planu:

1) granica obszaru objętego planem;

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 - teren zabudowy rekreacji indywidualnej;

b) KL - teren obsługi lotnictwa lokalnego (pole startów i lądowań);

c) KD – tereny dróg publicznych – gminnych;

d) KDW – tereny dróg wewnętrznych – dojazdowych.

5) zasady podziału gruntów na działki budowlane.

2. Uwarunkowania realizacyjne:

1) Cały teren objęty planem 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 planem 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 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 niniejszym planem. Dopuszcza się inne usytuowanie budynków podyktowane zatwierdzonym projektem budowlanym w sposób niekolidujący z usytuowaniem budynków na działkach sąsiednich.

5) Scalenie i wtórny podział terenu w wyniku planowanego zagospodarowania terenu w/g ustalonych zasad podziału przedstawionych graficznie na rysunku planu.

6) W granicach 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.

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

§ 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) **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 oznaczonych na terenach oznaczonych symbolami 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML na rysunku planu.

1) realizacja budynków rekreacji indywidualnej tj. 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 przekraczać 0,80 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku;

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

   f) 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.

§ 8. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KL.

1) teren lądowiska dla komunikacji powietrznej w zakresie obsługi sąsiedniej zabudowy zagrodowej poza granicą planu oraz terenów rekreacji indywidualnej objętych niniejszym planem;

   a) pas lądowiska nie wymagający utwardzenia nawierzchni o wymiarach 700 x 50 m z przeznaczeniem na starty i lądowania samolotów o masie do 6 ton;

   b) dostęp z drogi gminnej 01KD;

   c) parkowanie samochodów poza wyznaczonym pasem od strony drogi 01KD;

   d) ustala się minimalny 25m pas terenu wolnego od zabudowy mieszkaniowej zlokalizowany po obu stronach pola startów i lądowań.

§ 9. Ustalenia dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami 01KD, 07KD, 02KDw, 03KDw, 04KDw, 05KDw, 06KDw, 08KDw z placykiem nawrotowym.

1) przeznaczone do bezpośredniej obsługi terenów, spełniające wymagania dróg pożarowych w połączeniu z drogami gminnymi zlokalizowanymi na działkach o nr ewid. 166 i 174. Szerokość pasa drogowego dróg 02KDw i 03KDw wynosi 8,0 m, a pozostałych w/w dróg dojazdowych wewnętrznych szerokość pasa drogowego 6,0 m.

2) w wyznaczonych pasach drogowych przewiduje się:

   a) sieci 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

§ 10. 1. Dostępność komunikacyjna do terenów objętych planem z drogi gminnej oznaczonej, jako 01KD i 02KD łączące się z drogą powiatową Nr 1901N Giże - Dudki.

2. Dostępność do poszczególnych działek poprzez istniejące wewnętrzne drogi dojazdowe oznaczone symbolami 03KDW oraz projektowanymi drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolami na rysunku planu: 02KDw, 04KDW z placykiem nawrotowym 12,5 x 12,5 m, 05KDw, 06KDw w połączeniu z drogą gminną 01KD i 07KD, oraz 08KDW z sięgaczami do terenów przyległych.

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

§ 11. 1. Zaopatrzenie w wodę w rozwinięciu istniejącego wodociągu PCV 110 mm położonego w pasie drogi gminnej 02KD.

2. Odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do planowanej gminnej kanalizacji sanitarnej Świętajno - Rogowszczyzna - Giże w latach 2015 ułożonej w ciągu pasa drogowego drogi gminnej 02KD, dalej w istniejącej drodze wewnętrznej 03KDW i pozostałych projektowanych pasach dróg wewnętrznych wraz z sięgaczami.

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 planem będzie obowiązkowe.

5. Zasilanie w energię elektryczną z istniejącej linii energetycznej eNN na warunkach dysponenta sieci z możliwością jej przebudowy, ewentualną lokalizacją stacji trafo w granicach niniejszego planu. Lokalizacja planowanych linii kablowych lub napowietrznych w pasach istniejących i planowanych dróg wewnętrznych. Przyłącza do każdej działki na indywidualnych ustalonych warunkach dysponenta sieci. Kolidująca napowietrzna linia energetyczna eNN na terenie przeznaczonym pod lądowisko do przebudowy na linię kablową i ewentualnego przeniesienia w pas drogowy.

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

7. W trakcie realizacji niniejszego planu dopuszcza się lokalizację innych niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie ujętych w niniejszym planie – bez obowiązku dokonywania w nim zmian.

8. 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

§ 12.1. Teren objęty planem położony jest w niewielkiej części w strefie ochronnej jeziora Dudeckiego i leży w obszarze 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. Utrzymanie standardów środowiska przyrodniczego w szczególności czystości wód, powietrza atmosferycznego, gleb.

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

4. Objęcie obszaru określonego w planie zorganizowanym systemem gromadzenia, segregacji i unieszkodliwiania odpadów stałych.

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

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

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

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

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

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

§ 13. 1. Zapewnienie ładu przestrzennego poprzez właściwe kształtowanie zabudowy w połączeniu z otaczającym krajobrazem przyrodniczym powinno być najważniejszym elementem zagospodarowania terenu objętego niniejszym planem.

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. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, tereny osuwiskowe ani zalewowe.

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

8. Planuje się ogrodzenie i oznakowanie terenu przeznaczonego pod lądowisko.

§ 14. 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

§ 15. 1. Minimalną powierzchnię planowanej działki rekreacji indywidualnej przyjmuje się na 1000 m2 – 1200 m2.

2. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowanej na działce do jej 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

§ 16. 1. Zgodnie z ustaleniami planu scalenia i wtórnemu podzieleniu podlegają działki wchodzące w obrys terenów działek o nr ewid. 167/33, 167/34, 167/36, 167/19, 167/155, 167/54.

2. Zasady podziału terenu w określonych liniach rozgraniczających ustalono na rysunku planu z uwzględnieniem przebiegu granic działek ewidencyjnych i akceptacja dokonanego wcześniej podziału geodezyjnego gruntów.

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

§ 17. 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 %.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójt Gminy Świętajno.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Tadeusz Szemis