Warmi.2004.73.878

UCHWAŁA Nr XIII/71/04
Rady Gminy Godkowo

z dnia 29 marca 2004 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Godkowo obejmującego teren działek Nr 266, 284/1 i 283/17 zlokalizowanych w miejscowości Klekotki obręb Skowrony gmina Godkowo.

(Olsztyn, dnia 25 maja 2004 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku 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 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568) oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. /Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717/. RADA GMINY W GODKOWIE, po zapoznaniu się z prognozą skutków oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, stwierdzając zgodność z ustaleniami przyjętej Uchwały Nr XIII/63/2000 z dnia 30 marca 2000r. dotyczącą Strategii Rozwoju Gminy Godkowo na lata 2000-2008 oraz uchwalonego uchwałą Nr XV/73/2000 z dnia 15.06.2000r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Godkowo, postanawia co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Godkowo obręb Skowrony miejscowość Klekotki obejmujący działkę Nr 266 o pow. 12.8505 ha przeznaczoną pod zabudowę apartamentowo - hotelową, działki Nr 284/1 o pow. 10.4139 ha i 283/17 o pow. 4300 ha przeznaczone pod usługi rekreacyjno - sportowe (treningowe pole golfowe).

USTALENIA OGÓLNE

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Godkowo obejmujący teren działek Nr 284/1, 283/17 i 266 zlokalizowanych w miejscowości Klekotki obejmuje:
- Tekst niniejszej uchwały Rady Gminy
- Załączniki graficzne Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały.

Rysunek planu w skali i zakresie wskazanym w legendzie oznaczeń graficznych obowiązujących ustaleń planu.

§ 3. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto tereny działek usytuowanych w miejscowości Klekotki leżące przy drodze Godkowo - Markowo. Teren działki Nr 266 / przeznaczonej pod zabudowę aparamentowo - hotelową / usytuowany jest po stronie zachodniej drogi Godkowo - Markowo i leży po stronie północnej od Zespołu Zabytkowego Młyna Klekotki. Teren działek Nr 284/1 i 283/17 położony jest po stronie zachodniej od drogi Godkowo - Markowo i od strony południowej Zespołu Zabytkowego Młyna Klekotki.

§ 4. Celem ustaleń zawartych w planie jest umożliwienie realizacji na:
- działce Nr 266 o pow.12.8505 ha zabudowy apartamentowo - hotelowej;
- działkach Nr 284/1 o pow. 10.4139 ha i 283/17 o pow. 0.4300 ha zabudowy rekreacyjno - sportowej (treningowe pole golfowe).

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu w obrębie miejscowości Klekotki gmina Godkowo są:
- tereny przeznaczone pod zabudowę apartamentowo - hotelową, administracyjno - gospodarczą działka Nr 266 o pow. 12.8505 ha;
- tereny przeznaczone pod zabudowę rekreacyjno - sportową (treningowe pole golfowe) działki Nr 284/1 o pow. 10.4139 ha i 283/17 o pow. 0.4300 ha.

§ 6. Ilekroć jest mowa w uchwale o:
- "nieprzekraczalnej linii zabudowy" oznacza to linię, która ogranicza teren z wymogiem uzyskania pozwolenia na budowę;

- funkcji nieuciążliwej, rozumie się przez to funkcję, które nie emitują jakichkolwiek uciążliwości poza granice działki;
- zieleni izolacyjnej, rozumie się przez to wysoką i niską związaną ściśle z ciągiem komunikacyjnym lub tworzącą naturalne skupisko zieleni jak również w zależności od sytuacji zieleń istniejącą lub zieleń projektowaną;
- zieleni leśnej, rozumie się teren na którym prowadzona jest gospodarka leśna zgodnie z operatem urządzeniowo - leśnym zagospodarowania lasu;
- zabudowie apartamentowo - hotelowej - należy przez to rozumieć obiekty kubaturowe służące do zaspokajania potrzeb mieszkalnych w okresie całorocznym jednej lub dwu rodzin lub kilku osób w okresie jednego turnusu pobytowego. Zabudowa dwu kondygnacyjna łącznie z poddaszem użytkowym;
- zabudowie administracyjno - gospodarczej, należy przez to rozumieć zabudowę obiektami kubaturowymi służącymi do obsługi zabudowy apartamentowej.

§ 7. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej.
- ZAOPATRZENIE W WODĘ - ze studni głębinowej zlokalizowanej na terenie Zabudowy Zespołu Zabytkowego Młyn Klekotki
- ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW - z obiektów apartamentowo - hotelowych oraz obiektów administracyjno - gospodarczych do wspólnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na działce Nr 269
- ODPROWADZENIE WÓD OPADOWYCH - wody opadowe z powierzchni nieutwardzonych, odprowadzone powierzchniowo do gruntu. Wody opadowe z powierzchni utwardzonych / parking / poprzez seperator zanieczyszczeń ropopochodnych oraz osadnik do cieku wodnego. Odprowadzenie wód opadowych do cieku wodnego wymaga zezwolenia wodno - prawnego.
- ZAOPATRZENIE W CIEPŁO - zaopatrzenie w ciepło obiektów zabudowy apartamentowo - hotelowej winno odbywać się z ekologicznych i nowoczesnych systemów grzewczych na energię elektryczną lub paliwa płynne.
- ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ - ze stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie Zespołu Zabytkowego Młyn Klekotki / sieć pozalicznikowa /
- DROGI - ustala się linię rozgraniczającą drogi powiatowej Godkowo - Markowo na 30.0 m. Linia zabudowy 15.0 m od osi drogi. Drogi wewnętrzne na terenie zabudowy apartamentowo - hotelowej winny zachować warunki dróg pożarowych / szerokość 3.5 m / oraz winny być projektowane równolegle do układu warstwicowego
- GROMADZENIE I WYWÓZKA ODPADÓW - gromadzenie odpadów w miejscach wyznaczonych zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie z dnia 13.09.1996r. (Dz. U.Nr 132 poz. 622 z późniejszymi zmianami). Wywóz na wysypisko poza teren gminy przez specjalistyczne firmy z gmin sąsiednich

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 8. TEREN

i. **FUNKCJA TERENU ZABUDOWA APARTAMENTOWO - HOTELOWA symbole na rysunku zmiany planu UH, UAP i ZL / DZIAŁKA NR 266 pow. 12.8505 ha+ załącznik graficzny Nr 1 /**

II. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

W związku z lokalizacją zabudowy apartamentowo - hotelowej w bezpośrednim sąsiedztwie Zespołu Młyn Klekotki wpisanego do rejestru zabytków, projektowane obiekty winny charakteryzować się wysokimi walorami architektonicznymi i harmonizować z otoczeniem i krajobrazem. Wysokość zabudowy apartamentowo - hotelowej jak i administracyjno - gospodarczej nie powinien przekraczać dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym. Obiekty powinny nawiązywać swoim charakterem do zabudowy regionalnej - Mazur. Dopuszcza się realizację obiektów z bali drewnianych.

1. Na teren oznaczonym symbolami UH, UAP (działka Nr 266) należy opracować projekt zagospodarowania działki wraz z koncepcją uzbrojenia terenu na podkładzie sytuacyjno - wysokościowym w skali 1:500 uwzględniając:
   - "nieprzekraczalną linię zabudowy" drogi powiatowej Godkowo - Markowo wynoszącą 15.0 m od osi drogi,
- wjazd na teren zabudowy aparamentowo - hotelowej z drogi powiatowej Godkowo - Markowo w północno zachodniej części terenu działki Nr 266,

- budynki administracyjno - gospodarcze wraz z niezbędną infrastrukturą / parkingi / sytuować bezpośrednio przy wjeździe na teren działki Nr 266 od strony północno - zachodniej,
- budynki zabudowy apartamentowo - hotelowej sytuować w części południowej działki na rzędnych umożliwiających skomunikowanie terenu i zaopatrzenie obiektów w infrastrukturę techniczną,

a) zabudowa administracyjno - gospodarcza /UAP/
- obiekty dwukondygnacyjne z użytkowym poddaszem dziedzińcem wewnętrznym i podjazdem od strony dziedzińca przystosowanym dla osób niepełnosprawnych,
- nachylenie dachu krytego dachówką ceramiczną 45° / dopuszcza się wystawki /,
- od strony wejścia projektować podcień,
- od strony wjazdu zapewnić teren pod miejsca parkingowe w ilości 2 samochody osobowe na jeden obiekt apartamentowo - hotelowy /minimum 40 miejsc postojowych /,
- zarezerwować teren pod miejsca postojowe na czas załatwienia spraw przyjęcia gości w bezpośrednim sąsiedztwie recepcji / minimum 10 miejsc/,

b) zabudowa apartamentowo - hotelowa /UH/
- ze względu na konfigurację terenu, duże spadki terenu od strony północno - wschodniej i południowej ustala się chłonność terenu na około 20 apartamentów o pow. do 130 m^2 kształtowanej w zależności od potrzeb inwestora,
- ustala się kąt nachylenia dachu dla obiektów apartamentowo - hotelowych na 45°,
- dach kryty dachówką ceramiczną,
- podmurówka pod zabudowę apartamentową kamień naturalny,
- taras z drewna na słupach drewnianych,
- budynki apartamentowo - hotelowe przystosowane do przebywania osób niepełnosprawnych,
- realizacja z bali drewnianych całego przedsięwzięcia inwestycyjnego powinna odbywać się przy zachowaniu warunków ochrony p.poż. w zakresie samych obiektów jak i zachowania normatywnej odległości jednego od drugiego,
- do każdego budynku apartamentowo - hotelowego oprócz dojścia pieszego należy zapewnić drogę p poż.,
- powierzchnię terenu bez zabudowy należy wykorzystywać po układ komunikacji wewnętrznej /drogi dojazdowe i drogi p.poż/ dojścia do poszczególnych budynków, małą architekturę, obiekty rekreacyjne związane z pobytem dzieci i dorosłych,
- część północno - wschodnią i południową działki o dużych spadkach porośniętą drzewostanem pozostawić jako otulinę zabudowy apatramentowo - hotelowej od strony drogi Godkowo - Markowo jak również od zabudowy hotelowej Klekotki Młyn,
- w celu uatrakcyjnienia pobytu na terenie zabudowy apartamentowo - hotelowej (działka Nr 266) w najbardziej dogodnym miejscu należy zrealizować platformę widokową umożliwiającą zainteresowanym wgląd w obszar chronionego krajobrazu rzeki Wąskiej,
- teren zabudowy administracyjno - gospodarczej i apartamentowi - hotelowej znajduje się w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej. Na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazem Rzeki Wąskiej obowiązują ograniczenia wynikające z rozporządzenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego Nr 21 z dnia 14 kwietnia 2003 roku w sprawie wprowadzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa Warmińsko - Mazurskiego (Dz. Urz. Województwa Warmińsko - Mazurskiego Nr 52 poz. 725 z dnia 22 kwietnia 2003 roku),

c) zieleń izolacyjna /ZL/
- na teren oznaczonym symbolem ZL należy opracować operat urządzeniowo - leśny zagospodarowania lasu. Gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o wyżej wymieniony operat.

§ 9. TEREN

I. **FUNKCJA TERENU REKREACYJNO - SPORTOWA symbol na rysunku zmiany planu US /Działki Nr 284/1, 283/17 pow. 10.8439 ha +załącznik graficzny Nr 2/.**

II. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Na terenie działek Nr 284/1 i 283/17 przewiduje się lokalizację funkcji rekreacyjno - sportowej jako uzupełnienie gamy usług oferowanych przez Zespół rekreacyjno - wypoczynkowy Młyn Klekotki.

Na teren oznaczony symbolem działki Nr 284/1 i 283/17 należy opracować projekt zagospodarowania działki na podkładzie sytuacyjno - wysokościowym w skali 1:1.000 uwzględniając:

- nieprzekraczalną linię zabudowy drogi powiatowej Godkowo - Markowo wynoszącą 15.0 m od osi drogi
- wjazd na teren rekreacyjno - sportowy z drogi Godkowo - Markowo w miejscu wskazanym na załączniku graficznym Nr 2 do niniejszej uchwały
- ze względu na przeznaczenie terenu działek Nr 284/1 i 283/17 na treningowe pole golfowe i możliwość korzystania z terenu pola osób nie związanych z pobytem w Zespole Zabudowy Młyn Klekotki lub zabudowy apartamentowo - hotelowej należy przewidzieć na terenie działek zaplecza szatniowo - sanitarne
- obiekty kubaturowe - parterowe z dachem ostrym o kącie nachylenia 45° krytym dachówką należy sytuować w północnej części działki Nr 284/1 przy zachowaniu obowiązujących warunków technicznych opublikowanych w Dzienniku Ustaw z 15 czerwca 2002roku Nr 75 poz. 690.
- zaopatrzenie w wodę ze studni Młyn Klekotki. Odprowadzenie ścieków w I etapie do zbiorników bezodpływowych w II etapie podłączenia do wspólnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na działce Nr 269
- teren przeznaczony pod lokalizację funkcji rekreacyjno - sportowej znajduje się w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej. Na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazem Rzeki Wąskiej obowiązują ograniczenia wynikające z rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 21 z dnia 14 kwietnia 2003 roku w sprawie wprowadzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa Warmińsko-Mazurskiego (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 52 poz. 725 z dnia 22 kwietnia 2003 roku).

USTALENIA KOŃCOWE

§ 10. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłat od wzrostu wartości terenu w związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu, pobieraną na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się na 30% wzrostu wartości nieruchomości. Wysokości stawki obowiązują na całym obszarze objętym ustaleniami planu.

§ 11. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Godkowo.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

ZAŁĄCZNIK Nr 1-2

RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GODKOWO
(grafikę pominięto)