ROŻEN & ROŻEN
PRACOWNIE AUTORSKIE URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
mgr inż. arch. Izabella Ossowska – Rożen
mgr inż. arch. Piotr M. Rożen
architekci S A R P
tel./+48 89/ 534 06 30; tel./ fax./+48 89/ 527 74 33; e-mail: roz@sarp.org.pl
NIP 739-101-25-53; 10-115 Olsztyn, ul. Sarnowskiego 3/1

WYRYS I WYPIS

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRZEŻY JEZIORA HARTOWIEC, OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ GRUNTÓW WSI OSTASZEWO, GMINA GRODZICZNO

Uchwalony Uchwałą Nr XXX/228/06
Rady Gminy Grodziczno
z dnia 01 sierpnia 2006 r.
Opublikowany w Dzienniku Urzędowym
Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 126
z dnia 04 września 2006 r. poz. 1991

Główny projektant:
mgr inż. arch. Izabella Ossowska – Rożen
wpis na listę POIU Nr G-013/2002 upr. urb. nr 1088/90

UCHWAŁA NR XXX/228/06
Rady Gminy Grodziczno
z dnia 01 sierpnia 2006 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrzeży jeziora Hartowiec, obejmującego część gruntów wsi Ostaszewo

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 oraz z 2002r 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) oraz 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 oraz z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 880, nr 141, poz. 1492)
Rada Gminy Grodziczno uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodziczno i zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrzeży jeziora Hartowiec, obejmujący część gruntów wsi Ostaszewo, zwany dalej planem.

2. Plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrzeży jeziora Hartowiec, obejmującego część gruntów wsi Ostaszewo uchwalonego Uchwałą Nr XV/143/2004 Rady Gminy Grodziczno z dnia 27 maja 2004 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 105 z dnia 6 sierpnia 2004 r. poz. 1301;

3. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z Uchwałą intencyjną Rady Gminy Grodziczno Nr XX/169/04 z dnia 28 grudnia 2004 roku oraz z oznaczeniami na rysunku planu.

4. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;

2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;

3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej);

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, które odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

3. Na terenie objętym planem nie występują potrzeby szczególnych regulacji dotyczących:

a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

b) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako ściśle obowiązujący i określony:

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

2) nieprzekraczalna linia zabudowy; w miejscach gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy odległości od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami;

3) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego;

4) granica terenu objętego planem;

5) tereny, które mogą być objęte procesami osuwiskowymi.

2. Linie wewnętrznego podziału, oznaczone na rysunku planu, wskazują możliwość oraz zasadę cech geometrycznych podziału na działki.

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

1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Grodziczno o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

3) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przyjęć definicje zawarte w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

4) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;

5) adaptacji budynku lub obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika. Przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową, nadbudową, odbudową budynku oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że nowa funkcja jest zgodna z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, a sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki zgodny jest z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, zawartych w § 11 i § 12 uchwały;

6) nieprzekraczalnej linii zabudowy /granicy zabudowy/ – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki, bez konieczności zabudowy całego terenu; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: obrys budynku nie może przekroczyć tej linii; okapy, gzymsy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 0,8 m; balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą tę granice przekroczyć nie więcej jak 1,3 m;

7) skomplikowanych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych;

8) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem;

ROZDZIAŁ II
Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony bądź rewaloryzacji;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1) na terenie objętym planem nie występują prawne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody;

2) dopuszczalny poziom hałasu należy przyjąć jak dla terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych, stosownie do przepisów odrębnych;

3) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;

4) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących, wartościowych zadrzewień;

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie objętym planem nie występują obiekty podlegające lub mogące podlegać ochronie.

§ 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów;

2) na obszarze objętym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;

3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, oznaczone na rysunku planu, wyznaczono na podstawie opracowania ekofizjograficznego, sporządzonego na podstawie przepisów o ochronie przyrody; obszary te należy

zagospodarować zielenią trwale ukorzeniającą się i zapewnić swobodny odpływ wody, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków w tej części działki.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) w rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych;

b) stosowanie przepuszczalnej nawierzchni dróg;

c) parametry i klasyfikację dróg:

Symbol na rysunku planu	Klasyfikacja funkcjonalna	Klasyfikacja techniczna	Szerokość w liniach rozgraniczających
1KDW	droga wewnętrzna gminna	-	5,00 m
2KDW	droga wewnętrzna	-	5,00 m

2) w zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

a) odprowadzenie ścieków na okres czasowy do zbiorników szczelnych; docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;

b) wody opadowe należy zagospodarować na terenie działki własnej;

c) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego;

d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci;

e) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;

f) uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

§ 10. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania - do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

ROZDZIAŁ III

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 11. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

Symbol terenu elementarnego	Przeznaczenie
1ML, 2ML, 3ML, 4ML	Przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowej)
5KK	Przeznaczenie podstawowe: teren na poszerzenie istniejącej drogi gminnej.
1KDW, 2KDW	Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna

§ 12. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

Oznaczenie terenu elementarnego	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
1ML 2ML	1. Na jednej działce należy lokalizować jeden budynek o funkcji rekreacji indywidualnej. 2. Dopuszcza się formy bliźniacze tzn. lokalizacje dwóch budynków rekreacyjnych na wspólnej granicy. 3. Wskaźnik intensywności zabudowy: max. 0,3. 4. W obrębie działki przeznaczonej pod zabudowę min. 50% powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną. 5. Wysokość zabudowy max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym. 6. Dachy strome, dwupołaciowe o nachyleniu połaci 35^0 - 40^0; pokrycie dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym; wysokość ścianki kolankowej max. 0,80 m. 7. W elewacjach należy stosować materiały tradycyjne – cegła, kamień, tynki, drewno. 8. Zakaz sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych; funkcje gospodarcze muszą być realizowane jako wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej i

	nie mogą zajmować więcej jak 30% kubatury. 9. Ogrodzenia działek nie wyższe niż 1,50 m; zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych. 10. Nową zabudowę należy lokalizować w taki sposób, aby wycinkę drzew ograniczyć do niezbędnego minimum tzn. na terenach niezadrzewionych lub z wykorzystaniem miejsc po istniejących budynkach. 11. Adaptuje się istniejące budynki, wybudowane zgodnie z obowiązującymi przepisami lub, które uzyskają właściwe pozwolenie w trybie odpowiednich artykułów ustawy Prawo Budowlane; dopuszczalny zakres zmian wg § 4 pkt 5 uchwały.
3ML 4ML	1. Na jednej działce należy lokalizować jeden budynek o funkcji rekreacji indywidualnej. 2. Wskaźnik intensywności zabudowy: max. 0,2. 3. W obrębie działki przeznaczonej pod zabudowę min. 60% powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną. 4. Wysokość zabudowy max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym. 5. Dachy strome, dwupołaciowe o nachyleniu połaci 35^0 - 40^0; pokrycie dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym; wysokość ścianki kolankowej max. 0,80 m. 6. Poziom posadowienia najniższej kondygnacji użytkowej (parteru) nie wyżej niż 30 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji. 7. W elewacjach należy stosować materiały tradycyjne – cegła, kamień, tynki, drewno. 8. Zakaz sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych; funkcje gospodarcze muszą być realizowane jako wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej i nie mogą zajmować więcej jak 30% kubatury. 9. Ogrodzenia działek nie wyższe niż 1,50 m; zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych. 10. Nową zabudowę należy lokalizować w taki sposób, aby wycinkę drzew ograniczyć do niezbędnego minimum z uwzględnieniem warunków zawartych w § 8 pkt 3 uchwały.
5KK	Do czasu modernizacji drogi teren zagospodarować zielenią.

ROZDZIAŁ III
Przepisy końcowe

§ 13. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu objętego planem nie ma zastosowania.

§ 14. W granicach opracowania planu inwestycją celu publicznego, w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należącą do zadań własnych gminy jest droga gminna wewnętrzna, oznaczona symbolem 1KDW.

§ 15. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrzeży jeziora Hartowiec, obejmującego część gruntów wsi Ostaszewo, uchwalonego Uchwałą Nr XV/143/2004 Rady Gminy Grodziczno z dnia 27 maja 2004 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 105 z dnia 6 sierpnia 2004 r. poz. 1301, w części dotyczącej terenu oznaczonego na rysunku planu j. w. symbolem: 21 UTc+i, 4UTo - w granicach terenu objętego niniejszym planem.

§ 16. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grodziczno.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Alojzy Grondzewski

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr XXX/228/06
Rady Gminy Grodziczno
z dnia 01 sierpnia 2006 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrzeży jeziora Hartowiec, obejmującego część gruntów wsi Ostaszewo, gmina Grodziczno

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenie uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Rada Gminy Grodziczno rozstrzyga co następuje:

odrzucić uwagę dotyczącą niezmieniania obowiązującego planu miejscowego w odniesieniu do działki nr 58/5 oraz o przeznaczenie jej do sprzedaży w drodze przetargu jako całości.

Uzasadnienie:

Działka nr 58/5 jest własnością gminy Grodziczno. W obecnie obowiązującym planie miejscowym przeznaczona jest pod usługi turystyczno – rekreacyjne. Projekt zmiany planu przewiduje na tym terenie sześć działek zabudowy rekreacji indywidualnej oraz wydzielenie istniejącej drogi gminnej.

Przeznaczenie wskazanej działki pod zabudowę rekreacji indywidualnej nie narusza interesu prawnego właścicieli sąsiednich nieruchomości.

Wnoszący uwagę prowadzą na swoim terenie działalność jako Ośrodek Wypoczynkowy Hartek. Nie ma w tym wypadku zastosowania art. 36 pkt 1 cytowanej wyżej ustawy z dnia 27 marca 2007 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ uchwalenie zmiany planu nie spowoduje ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości w sposób dotychczasowy.

Przewodniczący Rady Gminy

Alojzy Grondzewski

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr XXX/228/06
Rady Gminy Grodziczno
z dnia 01 sierpnia 2006 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrzeży jeziora Hartowiec, obejmującego część gruntów wsi Ostaszewo, gmina Grodziczno

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) stwierdza się, że na terenie objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrzeży jeziora Hartowiec, obejmującego część gruntów wsi Ostaszewo, gmina Grodziczno, zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej nie przewiduje się.

Przewodniczący Rady Gminy

Alojzy Grondzewski