UCHWAŁA Nr XXVIII/149/05

Rady Gminy Lidzbark Warmiński

z dnia 24 maja 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej w Blankach i Surytach gmina Lidzbark Warmiński.

(Olsztyn, dnia 14 czerwca 2005 r.)

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, z 2001 r. poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271) 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. i Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203) po zapoznaniu się z prognozą skutków oddziaływania na środowisko, oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, stwierdzając jego zgodność z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lidzbark Warmiński uchwalonym uchwałą Nr XXII/207/01 Rady Gminy, z dnia 29 lutego 2001 r. Rada Gminy Lidzbark Warmiński uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej w Surytach gmina Lidzbark Warmiński.

§ 2. 1. Przedmiot i granice opracowania planu określa uchwała Nr XII/79/03 Rady Gminy Lidzbark Warmiński z dnia 8 grudnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Blanki i Suryty.

2. Obszar objęty planem, stanowią tereny w granicach opracowania zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1.) Plan składa się z następujących elementów:

1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały,
2) rysunku planu w skali 1:1000, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały; rysunek do publikacji został zmniejszony,
3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

3. Do niniejszego planu dołącza się następujące załączniki - niepublikowane.

1) wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lidzbark Warmiński" - załącznik nr 4,
2) prognozę oddziaływania na środowisko - załącznik nr 5,
3) prognozę skutków finansowych uchwalenia planu - załącznik nr 6

4. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie.

1) granicy opracowania planu,
2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach,
3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
4) szerokości pasów drogowych,
5) postulowanych zasad podziału terenu na działki zachowujących minimalną powierzchnię działek określoną w § 3.

§ 3. Wyznacza się tereny oznaczone kolejnymi symbolami na rysunku planu (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) o funkcji i ustaleniach jak niżej:

1. Tereny oznaczone symbolami: **1RM**, **2RM** i **3RM** - podstawowe przeznaczenie pod zabudowę zagrodową z ukierunkowaniem na pełnienie usług agroturystycznych. Powierzchnia działki zagrodowej nie może być mniejsza niż 3000 m^2.
2. Tereny oznaczone symbolami: **1MN**, **2MN** i **3MN** - podstawowe przeznaczenie pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną oraz przeznaczenie uzupełniające pod zabudowę rekreacji

indywidualnej. Powierzchnia działki jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej nie może być mniejsza niż 1000 m^2.

3. Tereny oznaczone symbolami: **W** - istniejące nawodnione nieużytki - przeznaczenie pod oczka wodne.
4. Teren oznaczony symbolem **1KDW** - przeznaczony pod ulicę wewnętrzną dojazdową o szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10 m i jednej jezdni o szerokości pasa ruchu 5,0 m, oraz sieci infrastruktury technicznej w zakresie uzbrojenia technicznego: wody, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyki i telekomunikacji prowadzonych w liniach rozgraniczających ulicy.
5. Teren oznaczony symbolem **2KDW** - przeznaczony pod ulicę wewnętrzną dojazdową o szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających 6 m i jednej jezdni o szerokości pasa ruchu 3,50 m, oraz sieci infrastruktury technicznej w zakresie uzbrojenia technicznego: wody, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyki i telekomunikacji prowadzonych w liniach rozgraniczających ulicy.

§ 4. Ustala się następujące zasady w zakresie funkcji terenu:

1. Podstawowe i uzupełniające przeznaczenie terenu zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 3 niniejszej uchwały.
2. Funkcja podstawowa w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej, jednorodzinnej może być uzupełniona inną funkcją usytuowaną w budynku mieszkalnym lub w formie obiektu wolnostojącego jak nieuciążliwy handel, usługi, mała gastronomia, itp.

§ 5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w całości opracowania planu objętego strefą ochrony konserwatorskiej **"K" ochrona krajobrazu**:

1. Budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej, budynki gospodarcze i garaże powinny nawiązywać do cech architektury regionalnej. Wysokość obiektów mieszkalnych i pozostałych w tej zabudowie nie może przekraczać dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe. Nachylenie połaci dachowych powinno być zawarte w przedziale kąta nachylenia 35 - 45 stopni. Wyklucza się budowę obiektów tymczasowych z wyjątkiem koniecznego zaplecza budowy. Maksymalną rzędną poziomu posadowienia parteru dla projektowanej zabudowy zagrodowej ustala się na wysokości +80 cm w stosunku do najniższej rzędnej terenu w narożu sytuowanego budynku.
2. Architektura obiektów mieszkalnych i rekreacji indywidualnej oraz gospodarczych i garaży powinna harmonizować z otaczającym krajobrazem. Wysokość obiektów mieszkalnych i rekreacji indywidualnej oraz obiektów pozostałych, nie może przekraczać jednej kondygnacji plus poddasze użytkowe, natomiast powierzchnia zabudowy domów jednorodzinnych i rekreacji indywidualnej nie powinna być mniejsza niż 50 m^2. Nachylenie połaci dachowych może być zróżnicowane, jednakże powinno być zawarte w przedziale kąta nachylenia 35 - 45 stopni. Ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwałe zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem kształtowania oczek wodnych. Maksymalną rzędną poziomu posadowienia parteru dla projektowanej zabudowy jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej ustala się na wysokości +60 cm w stosunku do najniższej rzędnej terenu w narożu sytuowanego budynku.
3. Realizowane obiekty winny nawiązywać do tradycyjnych form z zachowaniem dotychczasowej skali, charakteru budownictwa, rozplanowania zabudowy w obrębie siedliska, utrzymania linii zabudowy. Wskazane jest stosowanie materiałów wyrażających tradycję budownictwa regionalnego jak elewacje z czerwonej cegły, licowane lub tynkowane, tradycyjny podział otworów okiennych i drzwiowych.
4. Krycie dachów budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej i pozostałych powinno uwzględniać walory użytkowe i estetyczne stosowanych pokryć dachowych, między innymi: dachówka ceramiczna, gont bitumiczny lub materiały podobne w kolorach czerwieni lub brązu.
5. Ogrodzenia nieruchomości budowlanych od dróg należy kształtować w formie konstrukcji ażurowych na maksymalną wysokość 1,2 m - 1,4 m. Wyklucza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
6. Powyższe zasady winny być szczegółowo określane w decyzjach konserwatorskich; projekty budowlane podlegają uzgodnieniu konserwatorskiemu.
7. W granicach opracowania nie wyznacza się terenów wymagających scalenia i podziału terenu oraz terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy.
8. Zagospodarowanie terenu należy przeprowadzać zgodnie z zasadami niniejszego planu bez stosowania rozwiązań tymczasowych.

§ 6. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się jako obowiązujące:

1. Zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania nawierzchni jezdni ulic i placów.
2. Ustala się, że wskaźnik terenu biologicznie czynnego dla zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej wynosi co najmniej 70%. Przez powierzchnię biologicznie czynną należy rozumieć powierzchnię działki nie utwardzoną z wytworzoną warstwą glebową pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo lub leśnie.
3. Zgodnie z art. 113 ust. 2 pkt 1 i art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, z dnia 20 czerwca 2002 r. z późn. zm.) wskazuje się tereny do ochrony przed hałasem, posiadające zgodnie z ustaleniami niniejszego planu funkcję oznaczoną symbolami **RM** i **MN**. Poziom hałasu dla zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć wartości progowych określonych w rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska z dnia 9 stycznia 2002 r. (Dz. U. Nr 8, poz. 81).
4. Odpady stałe będą segregowane i gromadzone w indywidualnych pojemnikach na każdej działce, a następnie wywożone na wysypisko śmieci przez wyspecjalizowaną jednostkę usługową.
5. Zaleca się stosowanie ekologicznych systemów ogrzewania.

§ 7. Na obszarze objętym planem ustala się w rozwiązaniach komunikacji jako obowiązujące:

1) klasyfikacja układu drogowego,
2) szerokość w liniach rozgraniczających,
3) powiązania w układzie przestrzennym.

§ 8. Ustala się następujące zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z wodociągu wiejskiego z istniejącej sieci ∅ 90 mm będącego w obszarze opracowania lub z ujęć własnych. Rozprowadzenie wewnętrznej sieci rozdzielczej odbywać się będzie w liniach rozgraniczających projektowanej drogi wewnętrznej **1KDW** i **2KDW**.
2. Ścieki sanitarne z budynków w zabudowie zagrodowej, jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej odprowadzane będą do atestowanych oczyszczalni przydomowych posiadających aprobatę techniczną Instytutu Ochrony Środowiska. (Przykładowym rozwiązaniem może być oczyszczalnia typu "Epurbloc" lub "Pipelife") W zależności od miejscowych warunków gruntowych oczyszczone ścieki będą odprowadzane drenażem rozsączającym poprzez studzienkę kontrolną do wód powierzchniowych lub do gruntu.
3. Odprowadzenie wód opadowych przewiduje się powierzchniowo. Znaczna odległość projektowanej zabudowy od jeziora nie stwarza zagrożenia wprowadzenia ewentualnych powierzchniowych zanieczyszczeń.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z najbliższej istniejącej lub projektowanej stacji transformatorowej kablem ziemnym niskiego napięcia z rozprowadzeniem w ciągu projektowanej drogi **KDW 1** i **KDW 2** na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny. Linie kablowe zasilać będą przelotowe projektowane szafki rozdzielczo-pomiarowe cztero-polowe. Szafki będą wyposażone w główne zabezpieczenia oraz zabezpieczenia przedlicznikowe i pomiar energii dla danych odbiorców. Obudowy szafek z tworzywa sztucznego ustawione na fundamentach ścianką frontową w linii ogrodzeń posesji. Z szafek rozdzielczo-pomiarowych zakłada się zasilanie przyłączami kablowymi zalicznikowymi poszczególnych domów.
5. Zaopatrzenie w ciepło projektowanych obiektów należy zapewnić z indywidualnych źródeł ciepła, z wykluczeniem stosowania paliw węglowych.
6. Kabel telekomunikacyjny prowadzony będzie w pasie drogowym projektowanej ulicy dojazdowej i włączony do najbliższej istniejącej linii napowietrznej na warunkach podanych przez Telekomunikację Polską SA.

§ 9. Elementy oznaczone na rysunku planu jako obowiązujące mogą być zmienione jedynie w trybie wprowadzania zmian do planów miejscowych wynikającym z odpowiednich przepisów.

§ 10. Przebieg tras elementów infrastruktury technicznej może podlegać zmianom w projektach technicznych pod warunkiem nie pogorszenia wartości użytkowych, estetycznych, oraz nie pogorszenia wpływu na środowisko przyrodnicze.

§ 11. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji Inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 12. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy wysokość jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów oznaczonych:

Symbol terenu oznaczonego w § 3 niniejszej uchwały	wysokość procentowa stawki
1RM, 2RM, 3RM	0%
1 MN, 2MN, 3MN	0%
Pozostałe tereny	0%

§ 13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej w Surytach przechowywany będzie w Urzędzie Gminy w Lidzbarku Warmińskim. Zainteresowani mają prawo do wglądu planu oraz zasięgania informacji.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lidzbark Warmiński.

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

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY ZAGRODOWEJ, MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I REKREACYJNEJ W BLANKACH I SURYTACH GMINA LIDZBARK WARMIŃSKI

(grafikę pominięto)

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Rozstrzygniecie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu

DOTYCZY:
"Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej w Blankach i Surytach gmina Lidzbark Warmiński"

Zgodnie z art. art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) stwierdza się, że nie wniesiono uwag do projektu planu pod nazwą "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej w Blankach i Surytach gmina Lidzbark Warmiński".

ZAŁĄCZNIK Nr 3

Rozstrzygniecie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

DOTYCZY:
"Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej w Blankach i Surytach gmina Lidzbark Warmiński"

Zgodnie z 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) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w "Miejscowym

planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej w Blankach i Surytach gmina Lidzbark Warmiński w sposób następujący:

Rodzaj inwestycji	**Sposób realizacji**	**Terminy realizacji**
1. Budowa sieci wodociągowej rozdzielczej w ciągu projektowanych dróg wewnętrznych w obrębie opracowania	budżet gminy plus źródła Unijne	Rozpoczęcie budowy po 2007 roku.
2. Budowa indywidualnych oczyszczalni przydomowych w obrębie opracowania na własnych działkach	na koszt inwestora	Uruchomienie oczyszczalni jednocześnie z oddaniem budynku mieszkalnego do użytkowania