UCHWAŁA NR X/58/07

RADY GMINY MIŁKI

z dnia 28 czerwca 2007 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jagodne.Wielkie

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002r., Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003r., Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006r.Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327) oraz art. 4 ust. 1, art. 15 i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004r, Nr 6. poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635)

- Rada Gminy Miłki uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział I
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się **miejscowy plan** zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jagodne Wielkie, w obrębie geodezyjnym Jagodne Wielkie, w granicach określonych załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Nr XXXIII/245/2006 Rady Gminy Miłki z dnia 24 marca 2006r., w sprawie przystąpienia do opracowania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Jagodne Wielkie, obejmującej teren oznaczony symbolem 10MP, przedstawiony na rysunku w skali 1:1 000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest:

1) załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000,
2) załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały, zawierający rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1) zmiana treści §5 pkt 13 , zmiana definicji dla zabudowy pensjonatowej,
2) zmiana przeznaczenia terenu zabudowy pensjonatowej w konturze 10MP na zabudowę zabudowę mieszkalną jednorodzinną i pensjonatową, oznaczoną konturem 10MN*MP na załączniku graficznym nr 1
3) ustalenie zasad zagospodarowania terenu na obszarze wyznaczonym granicami planu.

§2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice terenu objętego planem,

1) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu ściśle określone - określone linią ciągłą, wymagają ścisłego uwzględnienia w postępowaniu lokalizacyjnym,

2) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu - orientacyjne - określone linią przerywaną, oznaczają zgodę na ich niewielkie korygowanie pozostawione do ustalenia w trakcie postępowania lokalizacyjnego inwestycji,

3) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych określone odpowiednią literą i numerem,

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury i komunikacji

§3. Na terenie objętym opracowaniem planu – adaptuje się istniejący wodociąg w160 i sieć kanalizacyjną ks PVC 110, należące do inwestycji realizujących cele publiczne jako zadania własne Gminy z zakresu infrastruktury technicznej. Ustala się możliwość realizacji nowych inwestycji celu publicznego na terenie objętym planem, w zależności od potrzeb.

§4. Ustala się teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy pensjonatowej, zabudowy usługowej wyznaczony liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu, oznaczony symbolem **10MN*MP**

2. Realizacja zabudowy na wyznaczonym terenie musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi z zakresu warunków zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, oraz podziału na działki , określonymi w Rozdziale VI niniejszej uchwały.

3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **rysunkach planu** –należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie, stanowiącej załącznik Nr 1 do Uchwały

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

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy budynków np.: tarasy, balkony itp.

4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

5) **zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej** – należy rozumieć dom mieszkalny z ew. obiektem towarzyszącym, przeznaczony do stałego zamieszkania dla jednej rodziny,

6) **zabudowie pensjonatowej** – należy przez to rozumieć budynek, w którym świadczy się usługi turystyczne,

7) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć funkcję usługową i produkcyjną jako działalność gospodarczą możliwą do prowadzenia na terenie działki budowlanej, której funkcjonowanie nie powoduje szkodliwych oddziaływań na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi, z wykluczeniem działalności, której poziom korzystania ze środowiska przekracza granice posiadanej działki oraz narusza prawa osób trzecich,

5) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy budynków do powierzchni działki lub terenu;

6) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m^2.

DZIAŁ II
USTALENIA OGÓLNE

Rozdział II

Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu

§ 5. Wszelka zabudowa i zagospodarowanie pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

1) wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
2) walory architektoniczne i krajobrazowe,
3) wymagania ochrony przyrody
4) wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa
7) wymagania przepisów szczególnych i norm polskich w szczególności dotyczących odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu w tym warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział III

Ustalenia dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania środowiska kulturowego, wymagania przyrodnicze, wymagania ochrony środowiska, zdrowia i bezpieczeństwa ludzi

§ 6. 1. Cały obszar opracowania planu obejmuje obszar chronionego krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w związku z czym obowiązują na tym terenie wymagania Rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 21 z dnia 14 kwietnia 2003 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz. Urz. Woj. Warm. – Mazu. Nr 25, poz. 725 ze zm.)

2.Dla miejscowości Jagodne Wielkie została opracowana prognoza skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze przy sporządzaniu planu miejscowego dla miejscowości Jagodne Wielkie. Wprowadzona niniejszym opracowaniem planu zmiana dotyczy jedynie zmiany przeznaczenia planowanej zabudowy pensjonatowej i wprowadzenia

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (10MN*MP), w związku z czym zmiana nie wprowadza negatywnych skutków na środowisko przyrodnicze.

3.W zakresie środowiska kulturowego wszelkie znaleziska archeologiczne, winne być zgłoszone Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków, prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych.

4.W granicach planu nie występują obiekty zabytkowe, wpisane do rejestru zabytków Województwa Warmińsko-Mazurskiego. Ustala się, że nowa zabudowa winna skalą i formą nawiązywać do historycznej zabudowy Mazur.

5.Wzbogacenie funkcji przyrodniczej nowymi nasadzeniami drzew i krzewów rodzimych gatunków dostosowanych do warunków florystycznych terenu na poszczególnych terenach funkcjonalnych, zwłaszcza na obrzeżu wydzielonych działek budowlanych, które winne stanowić ich dominantę w krajobrazie.

6.Zaopatrzenie w ciepło projektowanych obiektów ze źródeł na paliwo ekologiczne (nośniki przyjazne środowisku takie jak: energia elektryczna, gaz płynny, olej opałowy, biomasa, pompa ciepła itp.) z zakazem wyposażania w niskosprawne i zanieczyszczające środowisko kotłownie,

7.Ustala się dla całego obszaru objętego planem dopuszczalny poziom hałasu określony dla terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej,

8.Nakazuje się realizowanie gospodarki ściekowej w sposób kompleksowy z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków,

9.Gospodarkę odpadami realizować w oparciu o ustawę z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz.628 z późn.zm.)

Rozdział IV
Zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej

§7.1. Dostępność do wyznaczonych terenów budowlanych w konturze funkcjonalnym o symbolu 10MN*MP zapewnia się z istniejącej drogi powiatowej.

Rozdział V
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§8.1. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

1) Kanalizacja sanitarna - adaptuje się istniejący kolektor sanitarny, odprowadzenie ścieków do istniejącej kanalizacji ścieków na warunkach Zarządcy sieci.
2) Zaopatrzenie w wodę – adaptuje się istniejącą sieć wodociągową z możliwością rozbudowy i przebudowy, za zgodą i na warunkach Zarządcy sieci.
3) Doprowadzenie energii elektrycznej do poszczególnych obiektów należy realizować na podstawie warunków przyłączenia określonych przez ZEB S.A. Rejon Energetyczny Giżycko. Lokalizacja obiektów w sąsiedztwie istniejących i projektowanych linii energetycznych musi zapewnić spełnienie wymogów Polskiej Normy PE-E-05100-1. Przewiduje się, że zasilanie w energię elektryczną terenów objętych planem odbywać się będzie z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych. Nowo powstające obiekty będą zasilane liniami napowietrznymi lub kablowymi nN wyprowadzonymi z istniejących lub projektowanych stacji transformatorowych.
4) Dopuszcza się wprowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzenia zmian do planu. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami infrastruktury technicznej, ustala się możliwość ich przebudowy i dostosowanie do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, za zgodą i na warunkach Zarządcy sieci.
5) Zaopatrzenie w ciepło projektowanych obiektów z indywidualnych źródeł na paliwo ekologiczne. Wyklucza się stosowanie paliw powodujących emisję zanieczyszczeń powietrza.
6) Gromadzenie odpadów stałych w małych kontenerach i wywożenie na gminne wysypisko lub na innych zasadach ustalonych przez władze gminy
7) Odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowo do gruntu w granicach poszczególnych działek budowlanych.
8) Ewentualne warunki w zakresie telefonizacji terenów objętych planem ustalać będzie właściwy Zakład Telekomunikacji TP.
9) Wszystkie działki budowlane docelowo muszą być wyposażone w urządzenia infrastruktury technicznej w stopniu wystarczającym do obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania terenu, z warunkiem przyłączenia do zbiorczej sieci wodno-kanalizacyjnej.

DZIAŁ III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział VI
Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

§ 9.1. Ustala się teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pensjonatowej, oznaczony na rysunku planu (załącznik graficzny nr 1) symbolem **10 MN*MP**

2. Na wyznaczonym terenie o symbolu 10MN*MP ustala się następujące wytyczne zagospodarowania terenu:

1) obsługa komunikacyjna planowanej zabudowy odbywać się będzie z drogi powiatowej po uzgodnieniu zjazdów z Zarządcą drogi,

2) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne usługi handlu, rzemiosła z wyłączeniem zakładów rzemieślniczych o profilu produkcyjnym oraz inne usługi komercyjne pod warunkiem nie powodowania uciążliwości i dostosowania ich do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,

3) ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy rolniczej, usług uciążliwych, obiektów produkcyjnych i magazynowych,

4) dla terenów nowej zabudowy mieszkaniowej ustala się:
   a) minimalną szerokość działki – 25m,
   a) minimalną powierzchnię działki – 1200m^2,
   b) wskaźnik zabudowy – do 25% powierzchni terenu,
   c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60%

5) dla terenów nowej zabudowy usługowej ustala się:
   a) minimalną szerokość działki – 30m,
   b) minimalną powierzchnię działki – 1500m^2,
   c) wskaźnik zabudowy – do 35% powierzchni terenu,
   d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%

6) potrzeby związane z parkowaniem samochodów należy realizować na działkach budowlanych, przyjmując::
   a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 stanowiska postojowe na jedno mieszkanie (w tym, jedno stanowisko może zabezpieczać garaż),
   b) w zabudowie usługowej - - wg wskaźnika 25 – 30 stanowisk/ 1000m^2 p.u. oraz 25 stanowisk na 100miejsc noclegowych,

7) linie zabudowy –min. 8m od linii rozgraniczającej drogę powiatową, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1.

3. Na wyznaczonych terenach o symbolu 10MN*MP ustala się następujące wytyczne kształtowania zabudowy:

1) planowane budynki mieszkalne – parterowe z dachami dwuspadowymi lub wielopołaciowymi, o kącie nachylenia połaci dachowych 35^o - 50^o pokrytymi dachówką w kolorze ceglasto-czerwonym,
2) planowane budynki gospodarcze, gospodarczo-garażowe, usługowe - parterowe z dachami dwuspadowymi lub wielopołaciowymi o kącie nachylenia połaci dachowych do 50^o, pokrytymi dachówką lub materiałami dachówko podobnymi w kolorze ceglasto-czerwonym,
3) dla nowej zabudowy ustala się obowiązujący kierunek kalenic projektowanych budynków równoległy do drogi powiatowej,
4) do wykończenia budynków stosować materiały tradycyjne, takie jak: tynk gładki w kolorze jasnym, cegła, kamień, drewno i tradycyjne pokrycia dachowe z dachówki ceramicznej,
5) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych maksymalnie do 1,00m nad poziomem przyległego terenu, dla funkcji usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych – maksymalnie 45cm nad poziomem przyległego terenu,
6) zakazuje się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych,
7) ustala się realizację obiektów małej architektury, która winna spełniać następujące wymagania:
   - stosowanie naturalnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień, gont, trzcina,
   - stosowanie żwirowych, gruntowych, trawiastych nawierzchni alejek i placyków,
   - powierzchnia ewentualnych deszczochronów nie może przekroczyć 10m^2,
   - stosowanie naturalnej kolorystyki w gamie brązów i zieleni,
1) od strony ulic dopuszcza się wykonanie ogrodzeń pod warunkiem:
   - zastosowania ogrodzeń ażurowych,
   - zachowania jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy

DZIAŁ IV
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11. W stosunku do terenów wyróżnionych w planie traci moc Uchwała .Nr XII/94/2003 Rady Gminy Miłki z dnia 29.12.2003r.w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Jagodne Wielkie

§ 12. Stawka procentowa, służąca naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu oznaczonego symbolem: - 10MN*MP wynosi – 20%,

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miłki

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Mikołaj Fedorowicz