WYPIS I WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI RYDZEWO (UL. LEŚNA) W OBRĘBIE GEODEZYJNYM RYDZEWO

Miłki, dnia 22.12.2020 r.

Uchwała Nr XX/121/2008
Rady Gminy Miłki
z dnia 25.04.2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Rydzewo (przy lesie)

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880) w związku z art.18 ust.2 pkt.5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 954, 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, 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, Nr 138, poz. 974) oraz art.7 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z 2005r. Nr 175, poz. 1462, z 2006r. Nr 12, poz. 63) Rada Gminy Miłki uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
Ustalenia ogólne

§ 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni 9,59 ha, wyznaczony uchwałą Nr IX/56/2007 Rady Gminy Miłki z dnia 29 maja 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Rydzewo.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:
a) niniejszy tekst planu miejscowego,
b) rysunek planu miejscowego w skali 1 : 1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
c) rozstrzygnięcie o zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłki, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały,
d) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu uwzględnienia uwag do planu, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały,
e) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania gminnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. Na rysunku planu miejscowego następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
a) granice opracowania planu,
b) linie rozgraniczające obszary funkcjonalne,
c) oznaczenia cyfrowo-literowe obszarów funkcjonalnych,
d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
e) kierunek kalenic głównych budynków

§ 4. O ile niniejsza uchwała nie stanowi inaczej, występujące w niej podstawowe terminy należy rozumieć następująco:

a) „nieprzekraczalna linia zabudowy" jest to linia, której nie może przekroczyć żadna część budynku;

b) „obszar funkcjonalny" lub „obszar" oznacza teren wyróżniony w planie ze względu na przeznaczenie i zasady zagospodarowania i oznaczony w tekście oraz na Rysunku Planu cyfrowym symbolem funkcji,

c) „obszar opracowania" jest to zdefiniowany przedstawioną na Rysunku Planu granicą opracowania obszar, którego dotyczy niniejsza uchwała,

d) „plan" oznacza niniejszą uchwałę wraz z załącznikami, stanowiącą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

e) „zabudowa" są to wszelkie obiekty budowlane wyniesione ponad poziom terenu, poza nawierzchniami ciągów komunikacyjnych, elementami sieciowej infrastruktury technicznej i niekubaturowymi obiektami małej architektury,

f) **„**zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna" – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi,

g) „usługi turystyczne" **–** należy przez to rozumieć usługi świadczone turystom lub odwiedzającym.

h) **„**usługi nieuciążliwe" - 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,

i) „zasady ogólne podziału nieruchomości" – zasady podziału nieruchomości opisane w powszechnie obowiązujących przepisach o gospodarce nieruchomościami.

j) „powierzchnia zabudowy" - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy budynków do powierzchni działki lub terenu;

k) **„**powierzchnia terenu biologicznie czynna" - 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 10 m^2.

§ 5. Na cele nierolnicze i nieleśne przeznacza się 8,15 ha, w tym: RIVb – 2,38 ha, PsIV – 0,40 ha, RV – 5,37 ha, las - LsV o powierzchni 1,44 ha – pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 6. W obszarze opracowania wyróżnia się następujące rodzaje obszarów funkcjonalnych:
- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej turystycznej,
- ZL - teren lasu,
- KD - tereny dróg dojazdowych i wewnętrznych,
- KX - teren ciągu pieszo-jezdnego.
- K – teren przepompowni

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w poszczególnych obszarach funkcjonalnych zawarte są w Rozdziale II niniejszej uchwały.

§ 8. Dla potrzeb ochrony przed hałasem ustala się, że obszar opracowania jest terenem przeznaczonym na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

§ 9. Na obszarze opracowania znajdują się zabytki w postaci stanowisk archeologicznych, które figurują w ewidencji Wojewódzkiego Urzędu Ochrony zabytków Delegatury w Ełku jako:
- A – Rydzewo, stanowisko nr 56 (AZP20-73/64) - osada z wczesnego średniowiecza,
- B - Rydzewo, stanowisko nr 58 (AZP20-73/66) ślad osadnictwa od epoki brązu po wczesne średniowiecze.

Stanowiska archeologiczne zgodnie z obowiązującymi przepisami podlegają ochronie i opiece. W związku z powyższym wszelkie działania na obszarze stanowisk archeologicznych muszą być uzgodnione z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku, prace ziemne na obszarze stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych. W przypadku odkrycia przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkiem, inwestor i wykonawca robót jest obowiązany wstrzymać wszelkie prace, zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Ełku.

§ 10. Teren opracowania planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.

§ 11. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w odniesieniu do poszczególnych obszarów funkcjonalnych zawarte są w Rozdziale II.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości zawarte są w Rozdziale II.

§ 13. W obszarze opracowania nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W zależności od potrzeb ustala się możliwość realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 14.1 Zasilanie zabudowy w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, po uzyskaniu warunków technicznych wydanych przez ZEB Dystrybucja Sp. z o.o. Rejon Energetyczny Dystrybucji Giżycko lub inny właściwy rejon energetyczny, przy czym stosownie do potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/NN.

2. Ostateczna ilość projektowanych urządzeń SN i nN wyniknie z potrzeb opracowywanego terenu i warunków przyłączenia poszczególnych obiektów. W związku z powyższym rezerwa terenu na w/w urządzenia może ulec zmianie.
3. Sieci elektroenergetyczne służące do zasilania planowanych obiektów będą realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami energetycznymi.

§ 15.1 Zaopatrzenie zabudowy w energię cieplną do ogrzewania budynków – z indywidualnych źródeł ciepła.

2. Indywidualne zaopatrzenie w ciepło z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła (energia elektryczna, gaz, olej itp.).

§ 16. Zaopatrzenie w wodę - wyłącznie z komunalnej sieci wodociągowej.

§ 17. Odprowadzanie ścieków - wyłącznie kanalizacją sanitarną do oczyszczalni ścieków w Miłkach. Wskazuje się orientacyjny teren planowanej przepompowni ścieków, której lokalizacja może ulec zmianie na etapie podziału terenu i planu realizacyjnego

§ 18. Odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowo do gruntu w granicach poszczególnych działek budowlanych. Odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych – kanalizacją deszczową lub bezpośrednio do cieków, rowów odwadniających i/lub do ziemi, z zapewnieniem wymaganego przepisami stopnia oczyszczania.

§ 19. Gromadzenie odpadów stałych w małych kontenerach i wywożenie na gminne wysypisko lub na innych zasadach ustalonych przez władze gminy

§ 20. Ewentualne warunki w zakresie telefonizacji terenów objętych planem ustalać będzie właściwy Zakład Telekomunikacji TP.

§ 21. Ustala się możliwość wprowadzenia innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzenia zmian do planu. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami infrastruktury technicznej, dopuszcza się jej przebudowy i dostosowania do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami oraz za zgoda i na warunkach Zarządcy sieci.

§ 22. Ustala się stawkę 20 % dla naliczania opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

ROZDZIAŁ II
Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych obszarów funkcjonalnych

§ 23.1. Ustala się tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5.

2. Na terenach o symbolu: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, zamiennie ustala się usługi turystyczne.

3. Dla terenów o symbolu: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego:

a) zasady podziału terenu na działki budowlane wskazano na rysunku planu, z zachowaniem poniższych ustaleń:
   - minimalna szerokość działki budowlanej – 23 m,
   - minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1200 m^2.
b) dostęp do działek z planowanych dróg o symbolu KD, zakazuje się zjazdów z terenu o symbolu MN5 i z części terenu o symbolu MN3, na drogę o symbolu KZ,
c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
   - min. 10 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną, oznaczoną symbolem KZ,
   – min. 6 m od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolami KD, min. 12 m od ściany lasu, inne odległości ustalają obowiązujące przepisy prawa budowlanego.
d) budynki mieszkalne, usługowe – wolnostojące lub bliźniacze, z ewentualnymi dobudowanymi garażami, zlokalizowane we frontowej części działki; na zapleczu tych budynków dopuszcza się realizację wolno stojących budynków o funkcji gospodarczej, garażowej, usługowej mieszkaniowej, o ile pozwolą ustalenia planu i obowiązujące przepisy szczególne,
e) współczynnik zabudowy działki do – 25 %,
f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60 %
g) obowiązkowym elementem zagospodarowania działki - musi być zieleń wysoka, zaleca się rodzime gatunki drzew i krzewów, dostosowane do rodzimych warunków fizjograficznych,
h) miejsca postojowe należy zabezpieczyć w granicach własnych działek,
i) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m. Zaleca się ogrodzenia z siatki ukryte w zieleni.

4. Dla terenów o symbolu: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, ustala się następujące zasady zabudowy:

a) projektowane budynki mieszkalne jednorodzinne lub usługowe turystyczne, muszą spełniać następujące warunki:
   – wyniesienie poziomu parteru ponad teren projektowany nie może przekraczać 0,6 m,
   – budynki parterowe z dachami dwuspadowymi lub wielopołaciowymi, pokrytymi dachówką w kolorze ceglasto-czerwonym lub materiałem naturalnym (gont drewniany, trzcina), nachylenie głównych połaci dachowych 30 – 50°,
   – obowiązujące kierunki kalenic głównych brył budynków mieszkalnych, usługowych - wskazano na rysunku graficznym,
   – do wykończenia elewacji stosować materiały tradycyjne: tynk, drewno, cegła, kamień,
b) dla projektowanych budynków gospodarczych, garażowych i innych, zlokalizowanych na zapleczu działki, ustala się:
   – budynki parterowe z dachami pokrytymi dachówką w kolorze ceglasto-czerwonym lub materiałem naturalnym (gont drewniany, trzcina); nachylenie głównych połaci dachowych do 45°,
   – długość elewacji – do 9 m, wysokość do – 7 m,
   – wykończenie elewacji: tynk, drewno, cegła, kamień,

5. Na terenie o symbolu MN1, znajduje się zabytek w postaci stanowiska archeologicznego, oznaczony na rysunku planu literą „ A „ .

A – Rydzewo, stanowisko nr 56 (AZP 20-73/64) – osada z wczesnego średniowiecza,
Wszelkie działania na obszarze stanowiska archeologicznego muszą być uzgodnione z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku. Prace ziemne na obszarze stanowiska archeologicznego wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych.

§ 24. W obszarze oznaczonym symbolem **ZL**, stanowiącym teren lasu, należy prowadzić racjonalną gospodarkę leśną z uwzględnieniem następujących zasad:

a) zakazuje się jakiejkolwiek zabudowy,
b) zasady gospodarki leśnej określają obowiązujące przepisy o lasach.

§ 25. 1. Ustala się tereny projektowanych dróg dojazdowych, oznaczone symbolem **KD**.

2. Dla terenów o symbolu KD, ustala się:

1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 9 m,
2) projektuje się jezdnię o szerokości 6 m,
3) zakazuje się utwardzania żużlem,
4) w liniach rozgraniczających prowadzenie infrastruktury technicznej

§ 26. 1. Ustala się teren projektowanej drog**i** wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

2. Dla terenu o symbolu KDW, ustala się:

1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 9 m,
2) projektuje się jezdnię o szerokości 6 m,
3) zakazuje się utwardzania żużlem,
4) w liniach rozgraniczających prowadzenie infrastruktury technicznej

3. Na terenie o symbolu KDW, znajduje się stanowisko archeologiczne oznaczone na rysunku planu literą „B”.

B - Rydzewo, stanowisko nr 58 (ALP 20-73/66) – ślad osadnictwa od epoki brązu po wczesne średniowiecze.
Wszelkie działania na obszarze stanowiska archeologicznego muszą być uzgodnione z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku. Prace ziemne na obszarze stanowiska archeologicznego wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych.

§ 27. Ustala się teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KX**, będącego przedłużeniem wyznaczonego ciągu pieszo-jezdnego na sąsiedniej działce.

2. Dla terenu o symbolu KX ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 7 m, zakazuje się utwardzania żużlem.

§ 28. Ustala się teren planowanej przepompowni ścieków, oznaczony symbolem **K**.

Inną lokalizację przepompowni ścieków dopuszcza się jedynie w przypadku ustalenia na etapie projektowania sieci kanalizacyjnej, lokalizację lepszą z techniczno-ekonomicznego punktu widzenia, przy czym po ustaleniu w ten sposób nowej lokalizacji obszar o symbolu K można przeznaczyć na cele zgodne z przeznaczeniem terenów sąsiednich.

ROZDZIAŁ III
Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miłki.

§ 30. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Jan Mikołaj Fedorowicz