UCHWAŁA NR XX/122/2008

RADY GMINY MIŁKI

z dnia 25.04.2008 r.

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

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 i 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. 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, z 2007r. Nr 127, poz. 880)

- 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 Rydzewo, w obrębie geodezyjnym Rydzewo, w granicach określonych załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Nr V/19/2007 Rady Gminy Miłki z dnia 08 marca 2007r., **w sprawie przystąpienia do opracowania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rydzewo**, przyjętego uchwałą Rady Gminy Miłki Nr XVI/125/2004 z 26.05.2004r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rydzewo, przedstawione na rysunku w skali 1:1 000, stanowiącym załączniki 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 konturu 32UI*UH na kontur 32UI*UH*MNj,
2) zmiana konturu 42UT*UI na kontur 42UT*UI*MNj,
3) zmiana konturu 43UT*UI*UP na kontur 43UT*UI*UP*MNj,
4) ustalenie zasad zagospodarowania terenów na obszarach wyznaczonych granicami planu.

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

1) granice terenu objętego planem,

2) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu ściśle określone - określone linią ciągłą

3) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych określone odpowiednim numerem i literami,

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury i komunikacji

§3. Nie wyznacza się terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych w granicach niniejszego planu jako zadań Gminy z zakresu budowy drogi i infrastruktury technicznej. W zależności od potrzeb ustala się możliwość realizacji celów publicznych w granicach opracowania planu.

§4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów funkcjonalnych oznaczonych odpowiednio symbolami przeznaczenia wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkami planu:

1) 32UI*UH*MNj - teren o powierzchni około 0,43ha – przeznaczony pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną,
2) 42UT*UI*MNj – teren o powierzchni około 0,46ha – przeznaczony pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną
3) 43UT*UI*UP*MNj – teren o powierzchni około 0,51ha – przeznaczony pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną

2. Realizacja zabudowy na terenach funkcjonalnych musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi z zakresu warunków zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, oraz podziału na działki .

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

1) **rysunku planu** –należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie, stanowiącej załączniki 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) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której należy umieścić zewnętrzne lico budynku,

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

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

7) **zabudowie usługowej turystycznej** – należy przez to rozumieć budynek, w którym oprócz funkcji mieszkalnej świadczy się usługi turystyczne,

8) **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,

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

10) **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 10 m^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 położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich

2. Dla miejscowości Rydzewo została opracowana prognoza skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze przy sporządzaniu planu miejscowego dla miejscowości Rydzewo. Wprowadzona niniejszym opracowaniem planu zmiana dotyczy jedynie możliwości wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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 usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna 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 obowiązujące przepisy prawne.

Rozdział IV
Zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej

§7.1. Dostępność do wyznaczonych terenów budowlanych w konturach funkcjonalnych o symbolu: 32UI*UH*MNj, 42UT*UI*MNj i 43UT*UI*UP*MNj, zapewnia się z istniejących, przylegających do w/w terenów ulic - ulicy lokalnej, przebiegającej poza granicami planu, oznaczonej symbolem 02 KL i istniejącej ulicy dojazdowej, oznaczonej symbolem 05 KD.

Rozdział V
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§8.1. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

1) Kanalizacja sanitarna - odprowadzenie ścieków do istniejącej kanalizacji ścieków na warunkach Zarządcy sieci.
2) Zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej na warunkach Zarządcy sieci.
3) Doprowadzenie energii elektrycznej do poszczególnych obiektów należy realizować na podstawie warunków określonych przez ZEB Dystrybucja sp. z o.o. Rejon Energetyczny Dystrybucji Giżycko. Lokalizacja obiektów w sąsiedztwie istniejących i projektowanych linii energetycznych musi zapewnić spełnienie wymogów odpowiednich norm i przepisów. Przewiduje się, że zasilanie w energię elektryczną terenów objętych planem odbywać się będzie z istniejących lub projektowanych stacji transformatorowych SN/nN. Nowo powstające obiekty będą zasilane liniami napowietrznymi lub kablowymi. Ustala się strefę uciążliwości w odległości 7,5 m od trasy linii elektroenergetycznej 15 kV, w której obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
4) Adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną, dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę. 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 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, zasady i warunki kształtowania zagospodarowania dla poszczególnych terenów funkcjonalnych

§ 9.1. Ustala się teren projektowanej zabudowy usługowej i mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **32UI*UH*MNj**:

2. Na terenie o symbolu : **32UI*UH*MNj** ustala się lokalizację zabudowy usługowej: usługi nieuciążliwe z zakresu handlu (z wyłączeniem hurtowni, składów oraz obiektów handlowych wielkopowierzchniowych), gastronomii, bankowości, turystyki, administracji i użyteczności publicznej służące realizacji zadań własnych gminy itp.; lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Na wyznaczonym terenie o symbolu **32UI*UH*MNj** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) obsługa komunikacyjna przewidziana jest z istniejących dróg, przylegających do tego terenu, położonych poza granicami opracowania,
2) potrzeby związane z parkowaniem samochodów należy realizować na działkach budowlanych, przyjmując:
   a) dla funkcji usługowej – wg wskaźnika 25-30 stanowisk/1000 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego oraz 25 stanowiska na 100 miejsc noclegowych,
   b) dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 stanowiska postojowe na działce (w tym, jedno stanowisko może zabezpieczać garaż),
3) ustala się możliwość podziału terenu na dwie odrębne działki budowlane zabudowy usługowo-mieszkaniowej, usługowej, bądź mieszkaniowej - wg zasad wskazanych na rysunku planu.
4) ustala się współczynnik zabudowy – do 25 % powierzchni działki,
5) minimum 50% powierzchni działki winny stanowić tereny biologicznie czynne,
6) ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) min. 6 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 0.5 KD,
   b) min. 8 m dla zabudowy mieszkaniowej i minimum 6 m dla zabudowy usługowej – od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 02 KL,
7) zasady podziału na działki budowlane i zasady zagospodarowania, wskazano na rysunku planu,

4. Na wyznaczonym terenie o symbolu **32UI*UH*MNj** , ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

1) adaptuje się istniejący budynek o funkcji mieszkalnej. Ustala się możliwość jego rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, zmiany jego sposobu użytkowania na cele usługowo- mieszkalne, usługowe, mieszkaniowe.
2) planowane budynki (mieszkalne, usługowe, usługowo-mieszkaniowe) – parterowe z dachami dwuspadowymi lub wielopołaciowymi, o kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 50° pokrytymi dachówką w kolorze ceglasto-czerwonym lub materiałem naturalnym (gont drewniany, trzcina), obowiązujący kierunek kalenic projektowanych głównych brył budynków równolegle do ulicy o symbolu 02KL i prostopadle do ulicy 05 KD ,
3) planowane budynki gospodarcze, gospodarczo-garażowe parterowe z dachami dwuspadowymi lub wielopołaciowymi o kącie nachylenia połaci dachowych do 50°, pokrytymi dachówką w kolorze ceglasto-czerwonym lub materiałem naturalnym (gont drewniany, trzcina),
4) do wykończenia budynków stosować materiały tradycyjne, takie jak: tynk gładki w kolorze jasnym, cegła, kamień, drewno, dachówka ceramiczna, inne materiały naturalne,
5) poziom posadowienia parterów budynków usługowych maksymalnie do 0,60 m nad poziomem przyległego terenu,
6) zakazuje się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych,
7) od strony dróg publicznych ustala się zakaz ogrodzeń pełnych i betonowych, zaleca się ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m, ukryte w zieleni,

§ 10.1. Ustala się teren istniejącej zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **42UT*UI*MNj**:

2. Na terenie o symbolu : **42UT*UI*MNj** ustala się lokalizację zabudowy usługowej - usługi nieuciążliwe z zakresu handlu (z wyłączeniem hurtowni, składów oraz obiektów handlowych wielkopowierzchniowych), gastronomii, bankowości, turystyki, administracji i użyteczności publicznej służące realizacji zadań własnych gminy itp, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Na wyznaczonym terenie o symbolu **42UT*UI*MNj** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi, przylegającej do tego terenu,

2) w granicach działki przewidzieć odpowiednią ilość miejsc związanych z parkowaniem samochodów,
3) zakazuje się wtórnego podziału terenu,
4) ustala się współczynnik zabudowy – do 30% powierzchni działki,
5) adaptuje się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone przez istniejący budynek,
6) ustala się możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy funkcją gospodarczo-garażową.

4. Na wyznaczonym terenie o symbolu **42UT*UI*MNj** , ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

1) adaptuje się istniejący budynek o funkcji usługowej - turystycznej. Ustala się możliwość jego modernizacji, rozbudowy, nadbudowy, wymiany i zmiany sposobu użytkowania na cele usługowo- mieszkalne, mieszkalne,
2) budynek o funkcji usługowej, mieszkalnej, usługowo-mieszkalnej – o wysokości 2kondygnacji, tj. parterowy z dachem wysokim,
3) ewentualny planowany budynek o funkcji gospodarczo-garażowej, parterowy z dachem dwuspadowym lub wielopołaciowym o kącie nachylenia połaci dachowych do 50°, pokrytym dachówką w kolorze ceglasto-czerwonym lub materiałem naturalnym (gont drewniany, trzcina).
4) zakazuje się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 11.1. Ustala się teren projektowanej zabudowy usługowo - mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **43UH*UI*UT*MNj**:

2. Na terenie o symbolu **43UH*UI*UT*MNj**: ustala się realizację zabudowy usługowej – usługi nieuciążliwe z zakresu handlu (z wyłączeniem hurtowni, składów oraz obiektów handlowych wielkopowierzchniowych), gastronomii, bankowości, turystyki, administracji i użyteczności publicznej służące realizacji zadań własnych gminy itp, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Na wyznaczonym terenie o symbolu **43UH*UI*UT*MNj**, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) obsługa komunikacyjna przewidziana jest z istniejących dróg, przylegających do tego terenu, położonych poza granicami opracowania,
2) potrzeby związane z parkowaniem samochodów należy realizować na działkach budowlanych, przyjmując:
   a) dla funkcji usługowej – wg wskaźnika 25-30 stanowisk/1000m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego oraz 25 stanowiska na 100 miejsc noclegowych,
   b) dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 stanowiska postojowe na działce (w tym, jedno stanowisko może zabezpieczać garaż),
3) ustala się możliwość podziału terenu na dwie odrębne działki budowlane zabudowy usługowo-mieszkaniowej , wg zasad wskazanych na rysunku planu,
4) ustala się współczynnik zabudowy – do 25% powierzchni działki,
5) minimum 50% powierzchni działki winny stanowić tereny biologicznie czynne,
6) ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) min. 6 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 0.5 KD,
   b) min. 8 m dla zabudowy mieszkaniowej i minimum 6 m dla zabudowy usługowej – od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 02KL,

4. Na wyznaczonym terenie o symbolu **43UH*UI*UT*MNj**, ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

1) planowane budynki (mieszkalne, usługowe) – parterowe z dachami dwuspadowymi lub wielopołaciowymi, o kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 50° pokrytymi dachówką w kolorze ceglasto-czerwonym, obowiązujący kierunek kalenic projektowanych głównych brył budynków równolegle do ulicy o symbolu 02KL lub prostopadle do ulicy 05KD ,
2) planowane budynki gospodarcze, gospodarczo-garażowe parterowe z dachami dwuspadowymi lub wielopołaciowymi o kącie nachylenia połaci dachowych do 50°, pokrytymi dachówką w kolorze ceglasto-czerwonym lub materiałami naturalnymi (gont drewniany, trzcina).
3) do wykończenia budynków stosować materiały tradycyjne, takie jak: tynk gładki w kolorze jasnym, cegła, kamień, drewno, dachówka ceramiczna lub inny materiał naturalny,
4) poziom posadowienia parterów budynków usługowych, mieszkalnych, maksymalnie do 0,60m nad poziomem przyległego terenu,
5) zakazuje się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych,
6) od strony dróg publicznych, ustala się zakaz ogrodzeń pełnych i betonowych, zaleca się ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5m, ukryte w zieleni,

DZIAŁ IV
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12. W stosunku do terenów wyróżnionych w planie traci moc Uchwała .Nr XVI/125/2004 Rady Gminy Miłki z dnia 26 maja 2004r.w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rydzewo

§ 13. Stawka procentowa, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wynosi: dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami: 32UI*UH*MNj – 20 %, 42UT*UI*MNj – 20 %, 43UH*UI*UP*MNj– 20 %,

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miłki

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Mikołaj Fedorowicz