UCHWAŁA NR XX/123/2008

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 2006 r. 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 do uchwały Nr VI/32/2007 Rady Gminy Miłki z dnia 26 marca 2007r., **w sprawie przystąpienia do opracowania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rydzewo**, obejmujący tereny oznaczone symbolami 14ZP*UI/UT, 15ZP*UT, 16UT, 17ZP*UT, 46RP, przedstawione na rysunkach w skali 1:1 000, stanowiących załączniki Nr 1a i 1b do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest:

1) załączniki graficzne: nr 1a i 1b 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 14ZP*UI*UT na kontur 14UT*MNj,
2) zmiana konturu 15ZP*UT na kontur 15UT*MNj,
3) zmiana konturu 16UT na kontur 16UT*MNj,
4) zmiana konturu 17ZP*UT na kontur 17UT*MNj,
5) zmiana konturu 46RP na kontur 46UT*MNj.
6) ustalenie zasad zagospodarowania terenów na obszarach wyznaczonych granicami planu.

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

1) granice terenów objętych planem,

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

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

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 dróg i infrastruktury technicznej. W zależności od potrzeb ustala się możliwość realizacji celów publicznych w granicach opracowania planu.

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

1) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczone symbolami: 14UT*MNj, 15UT*MNj, 16UT*MNj, 17UT*MNj, na załączniku graficznym nr 1a
2) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczone symbolem 46UT*MNj, tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW i ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami KX, na załączniku graficznym 1b

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) **rysunkach planu** –należy przez to rozumieć rysunki planu sporządzone na mapie, stanowiące załączniki (Nr 1a i Nr 1b) 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 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 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. Tereny opracowania planu położone są 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. Wprowadzone niniejszym opracowaniem planu zmiany dotyczą wprowadzenia funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie dotyczącym załącznika graficznego 1a, która istnieje już w chwili obecnej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na zapleczu istniejącej zabudowy, w konturze 46RP, na zabudowę usługowo-mieszkaniową na terenie dotyczącym załącznika graficznego 1b, związku z czym niniejsze zmiany nie wprowadzają 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 nowe budynki winny 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 o odpadach .

Rozdział IV
Zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej

§7.1. Dostępność do wyznaczonych terenów budowlanych w konturach funkcjonalnych o symbolach: 14UT*MNj, 15UT*MNj, 16UT*MNj, 17UT*MNj - zapewnia się z istniejącej drogi powiatowej, do której przylegają w/w obszary, a w konturze o symbolu 46UT*MNj – dostęp z drogi o symbolu 05 KD i 02 KL oraz projektowanymi drogami wewnętrznymi.

Rozdział V
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§8.1. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

1) Kanalizacja sanitarna - odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej 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.
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 zgoda 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. Przy lokalizacji budynków uwzględnić istniejący kabel telekomunikacyjny na terenie określonym załącznikiem graficznym 1b.

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 tereny projektowanej zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu (załącznik graficzny nr 1a) symbolami**: 14UT*MNj**, **15UT*MNj**, **16UT*MNj**, **17UT*MNj.**

2. Na wyznaczonych terenach o symbolu: **14UT*MNj**, **15UT*MNj**, **16UT*MNj** i **17UT*MNj**, ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę usługową turystyczną, jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Dla terenów o symbolach: **14UT*MNj**, **15UT*MNj**, **16UT*MNj** i **17UT*MNj,** wprowadza się .następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) obsługa komunikacyjna przewidziana jest z drogi powiatowej, adaptuje się istniejące zjazdy, nowe wymagają zgody Zarządcy drogi,
2) potrzeby związane z parkowaniem samochodów należy realizować na działkach budowlanych, przyjmując minimum 2 stanowiska postojowe na działce (w tym, jedno stanowisko może zabezpieczać garaż),
3) adaptuje się istniejąca zabudowę z możliwością zmiany sposobu użytkowania, rozbudowy, przebudowy, z zachowaniem ustaleń planu,
4) funkcję gospodarczą, garażową lokalizować w podstawowej bryle budynku.
5) adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, nie zezwala się dokonywania wtórnych podziałów,
6) ustala się współczynnik zabudowy – do 30 % powierzchni działki,
7) minimum 60 % powierzchni działki winny stanowić tereny biologicznie czynne,
8) zakaz lokalizowania zabudowy rolniczej, usług uciążliwych, obiektów produkcyjnych i magazynowych,
9) obowiązek eliminacji funkcji i form zabudowy uciążliwych degradujących przestrzeń,
10) nieprzekraczalne linie nowej zabudowy– min. 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej, zgodnie z rysunkiem graficznym, od strony jeziora wyznacza ją strefa ochronna jeziora, wyznaczona graficznie na rysunku planu.

4. Na wyznaczonych terenach o symbolu: **14UT*MNj**, **15UT*MNj**, **16UT*MNj** i **17UT*MNj**, ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

1) planowane nowe budynki mieszkalne, usługowe – parterowe z dachami dwuspadowymi lub wielopołaciowymi, o kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 50° pokrytymi dachówką w kolorze ceglasto-czerwonym lub naturalnym (gont drewniany, trzcina), zaleca się kalenice główne budynków sytuować równolegle do drogi powiatowej,
2) ustala się długość elewacji budynku do 14 m, szerokość - do 9m, wysokość do kalenicy - do 9 m,
3) do wykończenia budynków stosować materiały tradycyjne, takie jak: tynk gładki w kolorze jasnym, cegła, kamień, drewno i tradycyjne pokrycia dachowe z dachówki ceramicznej lub materiałów naturalnych,
4) poziom posadowienia parterów budynków maksymalnie do 0,60 m nad poziomem przyległego terenu, terenu, dla funkcji usługowych na poziomie umożliwiającym

zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych – maksymalnie 45 cm nad poziomem przyległego terenu,
5) zakazuje się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych,
6) ustala się zakaz ogrodzeń pełnych i betonowych, zaleca się ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m, ukryte w zieleni,

§ 10.1. Ustala się tereny projektowanej zabudowy o podstawowej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkalno-usługowej, oznaczone na rysunku planu (załącznik graficzny nr 1b) symbolami **1(46)UT*MN, 2(46)UT*MN, 3(46)UT*MN.**

2. Na wyznaczonych terenach o symbolach: **1(46)UT*MN, 2(46)UT*MN, 3(46)UT*MN,** ustala się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-pensjonatowych, domów z pokojami na wynajem. Dopuszcza się uzupełnienie funkcji mieszkalnej usługami nieuciążliwymi, typu: szewc, krawiec, fryzjer, 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. Na wyznaczonych terenach o symbolach: **1(46)UT*MN, 2(46)UT*MN, 3(46)UT*MN,** ustala się następujące wytyczne zagospodarowania terenu:

1) zasady podziału terenu na działki budowlane zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazano na rysunku planu,
2) zabudowę usługową turystyczną należy lokalizować na działkach o minimalnej powierzchni 2000 m^2, poprzez łączenie dwóch, lub większej ilości działek wskazanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:
   a) minimalną szerokość działki – 25 m,
   b) minimalną powierzchnię działki – 1200 m^2,
   c) wskaźnik zabudowy – do 25 % powierzchni terenu,
   d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60 %
4) dla zabudowy usługowej ustala się:
   a) minimalną powierzchnię działki – 2000 m^2,
   b) wskaźnik zabudowy – do 20 % powierzchni terenu,
   c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50 %
5) potrzeby związane z parkowaniem samochodów należy realizować:
   a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - przyjmując minimum 2 stanowiska postojowe na jedno mieszkanie (w tym, jedno stanowisko może zabezpieczać garaż),
   b) w zabudowie usługowej - - wg wskaźnika 25 – 30 stanowisk/ 1000 m^2 p.u. oraz 25 stanowisk na 100 miejsc noclegowych,
6) linie zabudowy – min. 6 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem KDW, min 8 m od linii rozgraniczającej ulicę oznaczoną symbolem 02KL, min. 10 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem KZ - zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1b

4. Na wyznaczonych terenach o symbolach: **1(46)UT*MN, 2(46)UT*MN, 3(46)UT*MN,** ustala się następujące wytyczne 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 lub materiałem naturalnym (gont drewniany, trzcina),
2) planowane budynki gospodarcze, gospodarczo-garażowe - parterowe z dachami dwuspadowymi lub wielopołaciowymi o kącie nachylenia połaci dachowych do 50°, pokrytymi dachówką lub materiałami dachówko podobnymi w kolorze ceglasto-czerwonym lub materiałem naturalnym (gont drewniany, trzcina),
3) dla projektowanej zabudowy ustala się obowiązujący kierunek głównych kalenic projektowanych budynków mieszkalnych, usługowych, zgodnie z rysunkiem graficznym,

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 maksymalnie do 0,60 m nad poziomem przyległego terenu, dla funkcji usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych – maksymalnie 45 cm nad poziomem przyległego terenu,
6) zakazuje się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych,
7) 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
   - zaleca się ogrodzenia z siatki, ukryte w zieleni.

DZIAŁ IV
PRZEPISY KOŃCOWE

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

§ 12. 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: 14 UT*MNj – 20 %, 15 UT*MNj – 20 %, 16 UT*MNj – 20 %, 17 UT*MNj, 46 UT*MNj – 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