uchwała Nr XLV/243/2010
Rady Gminy w Miłkach
z dnia 24-03-2010 r.

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

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, Nr 225, poz. 1635 z 2007r. Nr 127 poz. 880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237) 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. 984, 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, z 2007r. Nr 75 poz. 493, Nr 80 poz. 541)

ROZDZIAŁ I
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się **miejscowy plan** zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jagodne Małe w obrębie geodezyjnym Jagodne Wielkie, w granicach określonych załącznikiem nr 1 do uchwały IX/56/2007 Rady Gminy Miłki z dnia 29 maja 2007 r., w sprawie przystąpienia do opracowania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Jagodne Małe obejmujący tereny oznaczone symbolami: **9US, 15UK*UP, 20WZ, 21ZP** o łącznej powierzchni około 2 ha.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

a) granice terenu objętego planem,
b) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych określone odpowiednią literą i numerem.
c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

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

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

b) „nieprzekraczalna linia zabudowy” - oznacza linię której nie może przekroczyć żadna wystająca ściana budynku,; w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy (np. odległość od granicy działki) należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami;

c) „obszar funkcjonalny” lub „obszar” oznacza teren wyróżniony w planie ze względu na przeznaczenie i zasady zagospodarowania i oznaczony w tekście oraz na Rysunku Planu numerem porządkowym i literowo-cyfrowym symbolem funkcji,

d) „współczynnik zabudowy” to stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki, wyrażony w procentach, „powierzchnia zabudowy” - powierzchnia rzutu poziomego budynków mierzona po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej; do powierzchni zabudowy zalicza się również prześwity, przejścia oraz rampy, studzienki, wjazdy do garaży itp. elementy budynku mające oparcie na ziemi” ;

e) „powierzchnia biologicznie czynna” - grunt rodzimy oraz woda powierzchniowa na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację,

f) „wysokość budynku” to, wysokość od projektowanego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy,

g) „usługi nieuciążliwe” – należy przez to rozumieć obiekty usługowe, które nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ewentualna uciążliwość usługi, bądź szkodliwość dla środowiska nie może wykraczać poza granice działki na której zlokalizowany jest obiekt,

§ 5. W obszarze opracowania wyróżnia się następujące rodzaje obszarów funkcjonalnych:

- UT/MN – zabudowa usługowa turystyczna z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej,
- U/US - zabudowa usługowa i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- U/MN - zabudowa usługowa z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej,

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) Przestrzeganie obowiązujących przepisów prawa odnośnie zachowania ładu przestrzennego, architektonicznego, ochrony wartości przyrodniczych,

2) Wszelkie działania projektowe i realizacyjne zabezpieczające racjonalność i ład przestrzenny należy prowadzić zgodnie z ustaleniami szczególnymi planu, zawartymi w Rozdziale II niniejszej uchwały, obowiązującymi normami i przepisami oraz zasadami sztuki budowlanej.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Teren objęty opracowaniem planu, położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, obowiązują ustalenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego.

2. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i gruntowych ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków – do kanalizacji sanitarnej.

3. Dla potrzeb ochrony przed hałasem ustala się, że obszar opracowania jest terenem przeznaczonym na cele zabudowy usługowej w rozumieniu art. 113 ustawy – Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r.

4. Zakłada się gospodarkę odpadami stałymi w oparciu o gminne służby oczyszczania. Gromadzenie odpadów w pojemnikach (w wydzielonych miejscach) w terenach, gdzie odpady te powstają, w tym na poszczególnych działkach, z możliwością selektywnej zbiórki odpadów, okresowy wywóz odpadów na podstawie stosownych umów, na składowisko (docelowo do zakładu unieszkodliwiania odpadów) zgodnie z zasadami utrzymania czystości i porządku w gminie, wynikającymi ze stosownych przepisów gminnych oraz ustawy o odpadach.

§ 8. Zasad dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1) W granicach opracowania planu, tereny o symbolu: 1UT/MN i 2U/US, objęte są ochroną konserwatorską na podstawie decyzji WKZ 534/187/d/88 z dnia 14.11.1988r. wpisującej do rejestru zabytków pozostałości parku dworskiego wraz z przyległym terenem.
2) Wszelkie inwestycje na terenie wpisanym do rejestru zabytków należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków Delegaturą w Ełku(zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

§ 9. W obszarze opracowania nie wyznacza się przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W zależności od potrzeb istnieje możliwość wyznaczenia publicznych terenów sportu i rekreacji w konturze o symbolu 2U/US.

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

§ 11. Obiekty budowlane należy posadawiać z uwzględnieniem wysokich stanów wód osiągających rzędną 116,50m npm Kr.

§ 12. Dostęp do zabudowy w granicach opracowania planu, realizowany będzie z istniejących dróg publicznych: powiatowej nr 1718N i drogi gminnej.

§ 13. Doprowadzenie energii elektrycznej do poszczególnych obiektów należy realizować na podstawie warunków przyłączenia określonych przez PGE Dystrybucja Białystok Sp. z o.o. Sieci elektroenergetyczne służące do zasilania planowanych obiektów będą realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami energetycznymi.
a) rezerwuje się teren pod istniejące i projektowane urządzenia elektroenergetyczne (t.j. linie SN i nN oraz stacje transformatorowe SN/nN). Szczegółowe dane dotyczące ilości i rodzaju urządzeń elektroenergetycznych niezbędnych do zasilania zostaną określone w warunkach przyłączenia, które będą wydane podmiotom wnioskującym o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej.
b) ostateczna ilość projektowanych urządzeń SN i nN wyniknie z potrzeb opracowywanego terenu i warunków przyłączenia poszczególnych obiektów. W związku z powyższym rezerwa terenu i warunki przyłączenia poszczególnych obiektów na w/w urządzenia może ulec zmianie.
c) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego terenu zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami. Przebudowa, która powinna być zrealizowana kosztem inwestora inwestycji podstawowej dotyczy nie tylko zmian tras linii elektroenergetycznych, lecz również wykonania odpowiednich obostrzeń i uziemień i powinna być realizowana na drodze umowy między zainteresowanymi i PGE Dystrybucja Białystok sp. z o.o.,
d) sieci elektroenergetyczne służące do zasilania planowanych obiektów będą realizowane zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. „Prawo energetyczne" (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.)

§ 14. Ogrzewanie planuje się w oparciu o własne, indywidualne kotłownie oraz wkłady kominkowe opalane drewnem.

§ 15. Zaopatrzenie w wodę – istniejącą siecią wodociągową na warunkach Zarządcy sieci.

§ 16. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej; na warunkach Zarządcy sieci,

§ 17. Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe, w granicach własnych działek.

ROZDZIAŁ II
Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych obszarów funkcjonalnych

§ 18. Wyznacza się fragment terenu zabytkowego zespołu dworsko – folwarcznego, objętego ochroną konserwatorską na podstawie decyzji WKZ 534/187/d/88 z dnia 14.11.1988r. , oznaczonego na rysunku planu – symbolem: **1UT/MN** o następujących ustaleniach:

1) Dla terenu o symbolu 1UT/MN ustala się: funkcja podstawowa – usługi turystyczne (hotelowo-gastronomiczne, pensjonatowe, dom weselny itp.), funkcja uzupełniająca – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, związana z funkcjonowaniem terenu.

2) Zachowuje się zabytkowy budynek dworu. Zakazuje się wyburzania, nadbudowy, zmiany kształtu dachu. Dopuszcza się jego rozbudowę po uprzednim uzyskaniu wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3) Zaleca się odtworzenie założeń dworsko-parkowych poprzez budowę nieistniejących już budynków, na funkcje ustalone w pkt.1.

4) Projektowane budynki o wysokości 2-kondygnacji nadziemnych, z ostatnią – ukrytą w dachu dwuspadowym symetrycznym, o kącie nachylenia połaci dachowych 35 – 45°. Architektura budynków winna nawiązywać do historycznej zabudowy Mazur, w zakresie gabarytów, zastosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych: cegła, dachówka w odcieniu ceglasto-czerwonym, jasny tynk, drewno, kamień.

5) Zachowuje się istniejący starodrzew, ustala się usunięcie elementów zniekształcających kompozycję zieleni (samosiewy), zaleca się wprowadzenie nowych elementów krajobrazowych, podnoszących wartość estetyczną terenu i podkreślających parkowy charakter założenia

6) Zaleca się stosowanie nowych elementów małej architektury tworzącej wyposażenie parku

7) Nie zezwala się lokalizowania inwestycji o charakterze uciążliwym, mogącym przyczynić się do zniszczenia zabytku, a także dysharmonizującymi z jego elementami.

8) Zakazuje się wtórnego podziału działki.

9) Minimalny współczynnik terenów biologicznie czynnych – 60%

10) Zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych,

11) Obsługa komunikacyjna z drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD.

12) Wszelkie inwestycje na terenie wpisanym do rejestru zabytków należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Ełku (zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

§ 19. Wyznacza się fragment terenu zabytkowego zespołu dworsko – folwarcznego, objętego ochroną konserwatorską na podstawie decyzji WKZ 534/187/d/88 z dnia 14.11.1988r. , w części użytkowanego dotychczas jako hydrofornia, oznaczony na rysunku planu – symbolem: **2U/US** o następujących ustaleniach:

1) Dla terenu o symbolu 2U/US ustala się: funkcja podstawowa – usługi nieuciążliwe (w tym usługi turystyczne, handel), urządzenia sportowo-rekreacyjne, funkcja uzupełniająca – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, związana z funkcjonowaniem terenu.

2) Ustala się budowę, przebudowę, prowadzenie robót budowlanych istniejących obiektów na w/w funkcje.

3) Projektowane budynki o wysokości 2-kondygnacji nadziemnych, z ostatnią – ukrytą w dachu dwuspadowym symetrycznym, o kącie nachylenia połaci dachowych 35 – 45°, pokrycie dachów – dachówka w odcieniu ceglasto-czerwonym. W wykończeniu budynków stosować tradycyjne materiały: jasny tynk, drewno, kamień, dachówka.

4) Zaleca się wprowadzenie zieleni parkowej i elementów małej architektury ogrodowej, podnoszących wartość estetyczną terenu i podkreślających parkowy charakter założenia

5) Nie zezwala się lokalizowania inwestycji o charakterze uciążliwym, mogącym przyczynić się do zniszczenia założeń zabytkowych, a także dysharmonizujących z jego elementami.

6) Wszelkie inwestycje na terenie wpisanym do rejestru zabytków należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Ełku (zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

7) Minimalny współczynnik terenów biologicznie czynnych – 60%

8) Nieprzekraczalne linie nowej zabudowy, od drogi powiatowej – min. 8m od linii rozgraniczającej drogę powiatową i mim 6m od linii rozgraniczającej drogę gminną zgodnie z rysunkiem graficznym

9) Zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych,

10) Obsługa komunikacyjna z drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD lub powiatowej oznaczonej symbolem 4KP oraz drogi gminnej.

§ 20. Wyznacza się teren projektowanych zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu – symbolem: **3U/MN** o następujących ustaleniach:

1) Projektowane budynki o wysokości 2-kondygnacji nadziemnych, z ostatnią – ukrytą w dachu dwuspadowym symetrycznym, o kącie nachylenia połaci dachowych 35 – 45°, pokrycie dachów – dachówka w odcieniu ceglasto-czerwonym. W wykończeniu budynków stosować tradycyjne materiały: jasny tynk, drewno, kamień, dachówka.

2) Nie zezwala się lokalizowania inwestycji o charakterze uciążliwym dla sąsiedniej zabudowy.

3) Minimalny współczynnik terenów biologicznie czynnych – 60%

4) Nieprzekraczalne linie zabudowy min. 8 m od linii rozgraniczającej drogę powiatową

5) Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach działek

6) Obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KP.

ROZDZIAŁ III
Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 21. Ustala się stawkę 30 % dla naliczania opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.

§ 22. W granicach opracowania planu tracą moc ustalenia: „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Jagodne Małe - wieś”, przyjęte uchwałą Nr XVI/126/2004 Rady Gminy Miłki z dnia 26 maja 2004r.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miłki.

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

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

Przewodniczący Rady

Załącznik nr 2
do uchwały Nr .....
Rady Gminy Miłki
z dnia .....

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się zgodność „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Jagodne Małe - w obrębie geodezyjnym Jagodne Wielkie" z ustaleniami zawartymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miłki" przyjętego Uchwałą Nr XII/60/99 Rady Gminy w Miłkach z dnia 27 sierpnia 1999r.r. w sprawie zatwierdzenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miłki.

Przewodniczący Rady

Załącznik nr 3
do uchwały Nr .....
Rady Gminy Miłki
z dnia .....

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w trakcie wyłożenia projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Jagodne Małe w obrębie geodezyjnym Jagodne Wielkie" – do publicznego wglądu, w dniach od 29 grudnia 2009r. do 20 stycznia 2010r. , a także w dniu wyznaczonej dyskusji publicznej 15 stycznia 2010r. oraz w terminie 14 dni po zakończeniu wyłożenia – do 3 lutego 2010r. osoby prawne i fizyczne oraz jednostki nie posiadające osobowości prawnej, nie wniosły uwag do projektu planu.

Przewodniczący Rady

Załącznik nr 4
do uchwały Nr .....
Rady Gminy Miłki
z dnia .....

Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady finansowania wynikają z budżetu gminy.

Przewodniczący Rady