UCHWAŁA Nr XXIV/157/08
Rady Gminy Pozezdrze
z dnia 15 września 2008 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w obrębie Jakunówko (dz. 278/4, 278/5, 278/6, 278/7, 278/9, 278/10) gmina Pozezdrze.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zm: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162,poz. 1568; Dz. U. z 2004 r. Nr 102,poz. 1055, Nr 115, poz. 1203; Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; Dz. U. z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218;) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717; Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; Dz. U. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; Dz. U. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880;), Rada Gminy w Pozezdrzu po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pozezdrze uchwala co następuje :

§ 1.

Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w obrębie Jakunówko (dz. 278/4, 278/5, 278/6, 278/7, 278/9, 278/10) gmina Pozezdrze.

§ 2.

Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XLIV/224/06 z dnia 4 września 2006 r. Rady Gminy w Pozezdrzu w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach 278/4, 278/5, 278/6, 278/7, 278/9, 278/10 obręb Jakunówko, gmina Pozezdrze.

§ 3.

Uchwalony plan składa się:

1. Z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały zwanego dalej planem;

2. Z rysunku w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w obrębie Jakunówko (dz. 278/4, 278/5, 278/6, 278/7, 278/9, 278/10) gmina Pozezdrze”;

3. Z rozstrzygnięcia w sprawie zgodności planu z ustaleniami studium stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały, rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział I
Przepisy ogólne – dotyczące całego terenu

§ 4.

Przedmiotem ustaleń planu są:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) rozwiązania komunikacyjne oraz powiązania terenów w układzie przestrzennym z istniejącymi drogami publicznymi;

3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym: linie zabudowy i gabaryty budynków, wskaźniki intensywności zabudowy;

5) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów leśnych;

7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 5.

Ustala się następującą interpretację użytych symboli i oznaczeń:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy - oznacza linię której nie może przekroczyć żaden element budynku; w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami;

2) przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

3) przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

4) teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;

5) tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu – należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu użytkowania terenów do czasu wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami planu o jego przeznaczeniu;

6) wskaźnik zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek całkowitej powierzchni zabudowy kubaturowej do całkowitej powierzchni działki budowlanej.

§ 6.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:

1) granice obszaru opracowania planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenia przeznaczenia terenów: MN, ZL, KDW;

4) linie zabudowy;

5) granice obszarów objętych ochroną;

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu są postulowane:

1) oznaczenia liniowe urządzeń infrastruktury technicznej określające ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach budowlanych;

2) oznaczenia obrazujące zasady wewnętrznego podziału mogące podlegać niewielkim zmianom wynikającym z uwarunkowań terenowych.

§ 7.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem:

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów;

2) ustala się na całym terenie opracowania zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
3) ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania terenu zgodny z obecnym sposobem wykorzystania;

4) w granicach opracowania nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) cały teren opracowania położony jest w obszarze chronionego krajobrazu, w stosunku do którego obowiązują przepisy rozporządzenia Wojewody Warmińsko – Mazurskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu;

2) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;

3) wprowadza się na całym obszarze objętym opracowaniem zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,5 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury - tereny objęte granicami opracowania nie znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej i archeologicznej w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków

4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

1) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg o ile nie zostały pokazane na rysunku planu;

2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego – włączenie do istniejącej sieci na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci; fragment istniejącej sieci wodociągowej do przebudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

3) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do atestowanych bezodpływowych zbiorników z obowiązkiem odbioru przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo; po wybudowaniu gminnej sieci kanalizacji sanitarnej należy obowiązkowo ścieki sanitarne z całego terenu odprowadzić do w/w sieci;

4) wody opadowe – na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową odprowadzenie wód opadowych przewiduje się w granicach własnych działki;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci energetycznej na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci; sieć energetyczną należy prowadzić jako podziemną w liniach rozgraniczających dróg z lokalizacją szafek złączeniowo – pomiarowych na granicy z działką budowlaną;

6) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem paliw wysokoemisyjnych;

7) gromadzenie odpadów stałych – w granicach własnych działki zgodnie z zasadami określonymi w gminnym programie gospodarki odpadami – nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów w granicach własnych działki.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) w rozwiązaniach komunikacyjnych jako obowiązkowe należy przyjąć powiązanie całego terenu opracowania z przebiegającą od strony zachodniej drogą powiatową poprzez powiązanie projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

2) podstawową sieć komunikacyjną na danym terenie stanowią projektowana droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDW;

3) obsługa komunikacyjna poszczególnych działek budowlanych z projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW;

6. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej: nie przewiduje się zadań własnych gminy na terenie objętym planem.

7. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenie objętym granicami opracowania – nie przewiduje się.

Rozdział II
Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnej funkcji lub różnym sposobie zagospodarowania

§ 8.

Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
1 2
MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1) maksymalnie jeden wolnostojący budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej, dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażu;

2) zasady podziału zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – minimalna szerokość frontu działki dla nowo wydzielanych działek 30 m;

3) maksymalna wysokość zabudowy budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9 m;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi oznaczonej symbolem KDW – 6,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy;

5) dachy dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci zawartym w przedziale 35 - 45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni;

6) wysokość budynku gospodarczego lub garażu wolnostojącego nie większa niż 6 m - geometrię dachu należy kształtować w nawiązaniu do budynku mieszkalnego;

7) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,30;

8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

9) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z możliwością wydzielania na ten cel osobnej działki.

ZL Teren zieleni leśnej

1) obowiązuje całkowity zakaz zabudowy;

2) dopuszcza się prowadzenia prac sanitarnych i pielęgnacyjnych.
KDW Teren drogi wewnętrznej

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8,0m;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z możliwością wydzielania na ten cel osobnej działki.

Rozdział III
Przepisy końcowe

§ 9.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następującej wysokości:

MN 30%
ZL 0%
KDW nie ma zastosowania

§ 10.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pozezdrze.

§ 11.

Uchwała łącznie z załącznikami podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

§ 12.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady

Bohdan Mohyła