U C H W A Ł A N R X X V I I / 1 0 5 / 0 4

R a d y G m i n y w S r o k o w i e

z dnia 1 października 2004 roku

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Solanka w gminie Srokowo

Na podstawie art. 18 ust.2, pkt. 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001roku nr 142 poz. 1591 z zmianami Dz.U. z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984,Nr 153 poz 1271, Nr 214 poz.1806, Dz.U z 2003r. Nr 80 poz. 717, nr 162 poz 1568; Dz. U z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203) oraz zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz.41, nr 141, poz. 1492) Rada Gminy w Srokowie uchwala co następuje:

§ 1. W związku z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się zgodność niniejszego planu zagospodarowania z zapisami ustaleń i rysunkiem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Srokowo

§ 2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Solanka

§ 3. Granicę planu stanowi obszar zabudowy skupionej wsi z terenami bezpośrednio przylegającymi do istniejącej zabudowy

§ 4. 1. Uchwalony plan składa się z tekstu stanowiącego treść niniejszej Uchwały oraz rysunku w skali 1 : 2000 zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Solanka w gminie Srokowo

2. Oryginał planu przechowywany jest w Urzędzie Gminy w Srokowie, a kopia w Urzędzie Starostwa Powiatowego w Kętrzynie.

3. Integralne części uchwały stanowią: publikowany załącznik nr 1 do uchwały - rysunek planu oraz załącznik nr 2 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu i załącznik nr 3 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania

4. Rysunek planu zawiera następujące, obowiązujące oznaczenia graficzne:

- granice opracowania;
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;
- zasady podziału na działki;
- funkcje dróg;
- linie zabudowy;
- sposób użytkowania terenu w/g oznaczeń odpowiednimi symbolami;
- zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną

§ 5. Wykaz ważniejszych pojęć użytych w tekście uchwały

intensywność zabudowy - należy rozumieć procent zabudowy, to jest stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów do powierzchni działki;

budynku gospodarczym — rozumie się przez to budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego, zamieszkania zbiorowego, użyteczności publicznej, rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej również do przechowywania środków i sprzętu do produkcji rolnej oraz płodów rolnych;

zabudowie zagrodowej — rozumie się przez to budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych,

zabudowa związana z działalnością rolniczą - polegająca na wytwarzaniu produktów roślinnych w stanie nieprzetworzonym z własnych upraw, w tym również produkcja warzywnicza gruntowa, szklarniowa i pod folią, produkcja roślin ozdobnych, grzybów uprawnych i sadownicza oraz stawy rybne.;

adaptacji zabudowy - należy rozumieć przystosowanie istniejącego zainwestowania do aktualnych potrzeb użytkownika przy niezmienionej funkcji wiodącej terenu. W ramach adaptacji mogą być dokonywane zmiany jak: wyburzenia obiektów uciążliwych lub zużytych, modernizacja nadbudowa, przebudowa, rozbudowa oraz uzupełnienie zabudowy. Prace adaptacyjne winny spełniać wymogi architektoniczne określone dla ogółu zabudowy na danym terenie.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska. Teren projektowanej zabudowy położony jest poza obszarem chronionego krajobrazu. Jest to teren rolniczej zabudowy wsi z

fragmentem zabudowy wielorodzinnej, która jest pozostałością po wielkotowarowym gospodarstwie rolnym. Ze względu na to, że zabudowa wielorodzinna stanowi dysonans przestrzenny i aktualnie dominuje w krajobrazie wsi wskazane jest wprowadzenie zieleni wysokiej na obrzeżach nieużytku położonego przy drodze powiatowej z Kętrzyna. Na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie zespołu zabudowy postuluje się wprowadzenie upraw ogrodniczych, sadowniczych ze względu na gleby wysokiej klasy bonitacyjnej. W nowej zabudowie realizowanej w ramach uzupełnień zabudowy wsi oraz projektowanej na nowym terenie obowiązują następujące warunki architektoniczne. Wysokość budynku do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze. Dach wysoki dwu lub wielospadowy, pokryty dachówką. Dopuszcza się krycie dachów trzciną lub gontem. Wyklucza się krycie eternitem lub papą. Nachylenie połaci dachu 35^0-45^0. Kalenice dachów budynków mieszkalnych równoległe do ulic. W elewacjach należy stosować materiały naturalne: cegła tynki, drewno. W przypadku podpiwniczenia budynku poziom zerowy nie może przekroczyć 1,0 m w stosunku do przyległego terenu. Przy lokalizacji budynku na działce, gdzie występują różnice terenu, ustala się wyniesienie poziomu zerowego budynku nie więcej niż 1,0 m od najwyżej położonego terenu przyległego do budynku. Zabudowa gospodarcza winna nawiązywać do architektury regionalnej. Dachy dwuspadowe kryte dachówką. W elewacjach należy stosować materiały naturalne cegła, kamień, tynki.

W granicach opracowywanego planu dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć dla terenu oznaczonego, stosownie do przepisów szczegółowych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dla terenów zabudowy oznaczonej symbolem RM – jak dla zabudowy zagrodowej.

Wyznaczone w planie działki przepompowni oraz ciągi instalacji infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i mogą ulec przesunięciu w projektach technicznych.

Postuluje się przeprowadzenie archeologicznego rozpoznania powierzchniowego przed rozpoczęciem inwestycji.

§ 7. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

1 ZP; 6 ZP – teren adaptowanych założeń parkowych dworskich z dworem, stawem. Założenia parkowe dworskie wpisane są do Rejestru Zabytków nr A - 3563/O. Wszelkie prace budowlane należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie.

2 RM – adaptowana zabudowa zagrodowa z możliwością rozbudowy oraz wprowadzenia funkcji agroturystycznej. Na terenie znajduje się zabytkowy Zespół folwarczno – dworski. Ze względu na położenie w sąsiedztwie obiektu objętego ochrona konserwatorską wszystkie prace budowlane należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie. Dopuszcza się na terenie realizację budynków mieszkalnych związanych z bazą noclegową dla prowadzonej funkcji agroturystycznej. Na terenie zabudowy gospodarczej dopuszcza się realizację przetwórstwa rolnego oraz innych obiektów produkcyjnych i magazynowych związanych z rolnictwem. Uciążliwość obiektów produkcyjnych musi się mieścić w granicach działki. Wymogi architektoniczne nowej zabudowy określone są w § 6.

3 RU - adaptowana zabudowa związana z obsługą i produkcją rolną. Nowa zabudowa realizowana w ramach uzupełnień winna spełniać wymogi architektoniczne określone w § 6 dotyczące zabudowy gospodarczej.

4 UO – adaptowana szkoła podstawowa z sala gimnastyczną i boiskiem.

5 MW - adaptowana zabudowa mieszkalna wielorodzinna i jednorodzinna. Dopuszcza się uzupełnianie zabudowy jednorodzinnej związanej z produkcją rolną.. projektowana zabudowa związana z działalnością rolniczą polegająca na wytwarzaniu produktów roślinnych w stanie nieprzetworzonym z własnych upraw, w tym również produkcja warzywnicza gruntowa, szklarniowa i pod folią, produkcja roślin ozdobnych, grzybów uprawnych i sadownicza. Intensywność zabudowy realizowanej w ramach uzupełnień nie może przekroczyć 0,4 (40% powierzchni działki) Warunki architektoniczne dla nowej zabudowy określone są w § 6. Dojazd od strony drogi powiatowej 26 457 istniejącym wjazdem wewnętrznym.

21 MW– adaptowana istniejąca zabudowa gospodarcza związana z zabudową mieszkalną wielorodzinną. Dopuszcza się realizację na tym terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej po zaniechaniu wykorzystywania terenu na cele gospodarcze.

7 RM i 8 RM- adaptowana zabudowa zagrodowa z możliwością rozbudowy i uzupełnień. Warunki architektoniczne dla nowej zabudowy określone są w § 6

9 U - adaptowany sklep

10 MN – adaptowana zabudowa mieszkalna jednorodzinna

11 UKS – adaptowana stacja paliw

12 KS – adaptowany przystanek autobusowy

13 K – projektowana przepompownia ścieków - główna

23 Z – teren projektowanej zieleni wysokiej

14 W – adaptowane ujęcie wody ze stacją uzdatniania

15 KD (Z 15 /1x6,0/) adaptowana droga powiatowa nr 26 413, wymagająca modernizacji do klasy Z, szerokość w liniach rozgraniczających 15,0m i jednej jezdni o szerokości 6,0m.

16 KD (Z 20 /1x6,0/) adaptowana droga powiatowa nr 26 457, wymagająca modernizacji do klasy Z, szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m i jednej jezdni o szerokości 6,0m.

17 – 22 KDW adaptowane drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0m i jezdni o szerokości 5,0m

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji

8. 1. Wieś Solanka położona jest wzdłuż dróg powiatowych nr 26413 Stara Różanka – Srokowo oraz nr 26457 Solanka – Szczeciniak - Kąty, które znajdują się w układzie podstawowym gminy. Ze względu na zabudowę wsi szerokości linii rozgraniczających dla tych dróg w granicach miejscowości przyjęto 15,0 m. Pozostałe ulice obsługujące wieś są ulicami wewnętrznymi.

8. 2. Na terenie miejscowości zlokalizowane jest ujęcie wody składające się z 1-nej studni wierconej oraz stacja uzdatniania wody SUW. Cała miejscowość jest zwodociągowana siecią wodociągową rozdzielczą.

W perspektywie powyższe ujęcie wody i istniejącą sieć wodociągową rozdzielczą adaptuje się. Nowa zabudowa powinna być zaopatrywane w wodę z nowoprojektowanych odcinków sieci wodociągowej rozdzielczej Dla zabezpieczenia p-pożarowego powyższą sieć należy zaopatrzyć w hydranty p-poż.

8. 3. Miejscowość nie jest objęta jest siecią kanalizacji sanitarnej Ścieki komunalno-bytowe zbierane są w zbiornikach bezodpływowych i wywożone na punkt zlewny najbliższej oczyszczalni.
Docelowo przewiduje się skanalizowanie miejscowości siecią sanitarną grawitacyjną i poprzez zbiorczą pośrednią przepompownię ścieków, zlokalizowaną przy istniejącym oczku wodnym, oraz przepompownię główną przetłoczenie do kanalizacji sanitarnej w Srokowie. Z uwagi na ukształtowanie terenu wsi przewiduje się 3 przepompownie lokalne odprowadzające ścieki do projektowanej kanalizacji grawitacyjnej. Powyższe rozwiązanie zgodne jest ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Srokowo.

8. 4. Wieś Solanka zasilana jest w energię elektryczną odgałęzieniem SN 15 kV Srokowo – Kętrzyn. Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV Solanka Wieś i Solanka Kolonia. Plany inwestycyjne wymagające zabezpieczenia elektroenergetycznego można realizować po wykonaniu lokalnych dowiązań do istniejącej sieci SN 15 kV i wybudowaniu stacji 15/0,4 kV w zależności od potrzeb na warunkach określonych przez dysponenta sieci. Ewentualne kolizje wynikające ze zmiany zagospodarowania terenu przebudować po uzyskaniu warunków przebudowy sieci elektroenergetycznej od dysponenta sieci.

8.5. Do miejscowości Solanka gaz jest doprowadzony ze stacji redukcyjnej I° przy Srokowie gazociągiem średniego ciśnienia Dn 110 mm. Cała wieś Solanka posiada sieć gazową rozdzielczą średniego ciśnienia zaopatrującą wszystkich mieszkańców w gaz. W perspektywie powyższą sieć gazową rozdzielczą adaptuje się. Wszystkie nowe inwestycje mogą być zaopatrzone w gaz z nowoprojektowanych odcinków sieci gazowej rozdzielczej.

8. 6. Gospodarka odpadami. Odpady stałe powinny być czasowo składowane w odpowiednich pojemnikach na posesjach, a stamtąd wywożone na zorganizowane miejsce utylizacji (wysypisko).

§ 9. Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt.12, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych renty planistycznej dla naliczania opłat od terenów ujętych w § 7.

Symbol terenu w § 7	Wysokość stawki w %
Nie wyznaczono terenów pod nowa zabudowę W adaptowanej zabudowie uzupełnienia	0

§ 10. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Srokowo

§ 11. Uchwała wraz z załącznikami podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 12. Uchwała obowiązuje po upływie dni 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Franciszek Szepietowski