U C H W A Ł A N R X X V I I / 1 0 7 / 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 Jegławki 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. 1591z 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 Jegławki

§ 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 Jegławki w gminie Srokowo. Załącznik nr 1."

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;

powierzchnia terenu biologicznie czynna— rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wody powierzchniowe na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10 m2,

budynek rekreacji indywidualnej — rozumie się przez to budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku rodzinnego;

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 stanu istniejącego 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. Atrakcją miejscowości jest Zespół Pałacowo – Folwarczny. Pałac powstał na planie przypominającym literę L. Budowla ta zbudowana jest z cegły i otynkowana, jedno- i trzykondygnacyjna o rozczłonkowanej bryle z dwiema wieżami i ryzalitami na elewacjach. Przy głównym wejściu znajdowała się weranda, na południowej elewacji – oranżeria. Elewacja pierwotnie była biała, porośnięta dzikim winem. Na terenie Zespołu znajduje się stanowisko archeologiczne - Pozostałość pierwotnej siedziby rycerskiej z XIVw wpisane do Rejestru zabytków z nr C-207. Cały zespół zabytkowy jest wpisany do Rejestru Zabytków nr A-4235/O i jest pod ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Park przypałacowy (nr w rejestrze zabytków A-3562/O) był imponującym założeniem krajobrazowym. Wszystkie inwestycje w sąsiedztwie zespołu zabytkowego winny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
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 ceramiczną w kolorze czerwonym. W elewacjach należy stosować materiały naturalne cegła, kamień, tynki.

W granicach opracowywanego planu dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć 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.

§ 6. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

1 RU; 2 RU– adaptowana zabudowa związana z obsługą i produkcją rolną z możliwością rozbudowy. Nowa zabudowa winna spełniać wymogi architektoniczne określone w § 5.

4 RM – adaptowana zabudowa zagrodowa z możliwością rozbudowy oraz wprowadzenia funkcji agroturystycznej. Przeznaczenie budynków gospodarczych nie może być uciążliwe dla zabudowy mieszkalnej. Dopuszcza się na terenie realizację budynków mieszkalnych związanych z bazą noclegową dla prowadzonej funkcji agroturystycznej. Uciążliwość obiektów produkcyjnych musi się mieścić w granicach działki. Wymogi architektoniczne nowej zabudowy określone są w § 6.

3 MU; 5 MU; 6 MU; 15 MU; 21 MU - adaptowana zabudowa mieszkalno usługowa z możliwością uzupełnień. Na terenie sasiadujacym z Zespołem Pałacowo Folwarcznym wszystkie inwestycje winny być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie. Warunki architektoniczne i zabudowy terenu określone są w §5. Maksymalna intensywność zabudowy na działkach nie może przekroczyć 0,3 (30% powierzchni działki może być zabudowane, czyli powierzchnia biologicznie czynna powinna obejmować powierzchnię nie mniejszą niż 70% powierzchni działki)

8 RM – adaptowana zabudowa związana z rolnictwem obejmująca Zespół Pałacowo – Folwarczny, który jest pod ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Cały Zespół Pałacowo - Folwarczny jest wpisany do Rejestru Zabytków nr A-4235/O. Park przypałacowy objęty ochroną jako zabytkowe założenie krajobrazowe jest także wpisany do Rejestru zabytków nr A-3562/O. Na terenie Zespołu w pobliżu pałacu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne - pozostałość pierwotnej siedziby rycerskiej z XIV w wpisane do Rejestru zabytków z nr C-207. Wszystkie inwestycje na terenie zespołu i w sąsiedztwie zespołu zabytkowego winny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Wszelkie prace budowlane związane z modernizacja czy adaptacją na inne cele np agroturystyki muszą być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Adaptuje się istniejące założenia parkowe **9 ZP** także objęte ochroną konserwatorską. Dopuszcza się przystosowanie istniejących obiektów do funkcji związanej z agroturystyką po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

13 MW; 16 MW; 20 MW - adaptowana zabudowa mieszkalna wielorodzinna. Z zapleczem gospodarczym

14 UO- adaptowana szkoła podstawowa z salą gimnastyczną i boiskiem

10-12 ZL; 24 ZL – adaptowana zieleń leśna

23 ZN; 27 ZN; 28 ZN – adaptowana zieleń nie urządzona położona w strefie brzegowej jeziora wyłączona z zabudowy kubaturowej

25 ZCz - adaptowany cmentarz zamknięty

26 ZN - teren adaptowanej zieleni nie urządzonej położonej przy cmentarzu nieczynnym oraz przydrodze wojewódzkiej Barciany - Gołdap . Dopuszcza się na tym terenie realizację urządzeń związanych z obsługą drogi np: stacja paliw, stacja obsługi itp Warunki architektoniczne jak dla zabudowy gospodarczej określone są w § 6.

29 RM; 30 RM - projektowana zabudowa zagrodowa z agroturystyką. Wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji w tym użytkowe poddasze. Dach wysoki dwu lub wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym. .Dopuszcza się także krycie dachów trzciną lub gontem. Wyklucza się krycie eternitem lub papą. Nachylenie połaci dachu 35^0-50^0. W elewacjach należy stosować materiały naturalne cegła, kamień, tynki, drewno .Budynki gospodarcze o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych. Przeznaczenie budynków gospodarczych nie może być uciążliwe dla zabudowy mieszkalnej. Dopuszcza się na terenie realizację budynków mieszkalnych związanych z bazą noclegową dla prowadzonej funkcji agroturystycznej

31 UT; 32 UT – projektowana zabudowa mieszkalno rekreacyjna, letniskowa i usług turystycznych. Wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji w tym użytkowe poddasze. Dach wysoki dwu lub wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym. .Dopuszcza się także krycie dachów trzciną lub gontem. Wyklucza się krycie eternitem lub papą. Nachylenie połaci dachu 35^0-50^0. W elewacjach należy stosować materiały naturalne cegła, kamień, tynki, drewno. Dopuszcza się łączenie działek na większe. Maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,2 (20 % działki może być zabudowane). Pozostałe warunki zabudowy określone są w § 6.

7 R; 17 R; !9R; 22R - teren upraw rolnych z możliwością realizacji zabudowy zagrodowej z wyłączeniem terenu sąsiadującego z Założeniami Pałacowo - Folwarcznymi. Nowa zabudowa może być realizowana przy istniejących drogach publicznych w miejscowości. Warunki architektoniczne dla nowej zabudowy określone są w § 6.

18 K - adaptowana istniejąca oczyszczalnia ścieków do czasu realizacji kolektora włączającego miejscowość do systemu gminnego odprowadzającego ścieki do oczyszczalni w gminnej w Srokowie.

33 KD (G 30 /1x7,0/) adaptowana droga wojewódzka, wymagająca modernizacji do klasy G, szerokość w liniach rozgraniczających 30,0m i jednej jezdni o szerokości 7,0m.

34 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.

35 KDW - projektowana droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających 10,0m i jezdni o szerokości 5,0m

36- 38 KDW – adaptowane drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających 8 – 10m

39 K – projektowana zbiorcza przepompownia ścieków

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

8. 1. Wieś Jegławki położona jest wzdłuż drogi powiatowej nr 26404 Srokowo – Jegławki, która znajduje się w układzie podstawowym gminy i powinna być zmodernizowana do parametrów klasy Z, tj. powinna mieć zabezpieczone linie rozgraniczające szerokości 20,0 m i jezdnię 5,0 ,w przypadku budowy ulicy z chodnikami (w krawężnikach) szerokość jezdni powinna wynosić 6,0m. Teren wsi od południa przylega do drogi wojewódzkiej nr 650 Barciany – Gołdap i powiązany jest z nią drogą powiatową. Pozostałe drogi obsługujące wieś są drogami wewnętrznymi.

8. 2. Miejscowość zwodociągowana w 100% siecią wodociągową rozdzielczą. Zaopatrzenie w wodę odbywa się z ujęcia wody w Srokowie. Adaptuje się ujęcie wody i istniejącą sieć wodociągową przesyłową i rozdzielczą na terenie Jegławek. Wszystkie nowoprojektowane działki powinny być zaopatrywane w wodę z nowoprojektowanych odcinków sieci wodociągowej rozdzielczej Dla zabezpieczenia p-pożarowego powyższą sieć zaopatrzyć w hydranty p-poż.

8.3. Miejscowość objęta jest siecią kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej w 100 %. W Jegławkach znajduje się M-B oczyszczalnia ścieków do której dopływają ścieki komunalne z całej wsi i z wsi Wikrowo systemem tłocznym. Odbiornikiem ścieków oczyszczonych jest rzeka Kosakowo, dopływ rzeki Otmet.
W perspektywie, po wybudowaniu oczyszczalni w Srokowie ścieki z Jegławek będą przetłaczane i utylizowane w tej oczyszczalni. Istniejąca oczyszczalnia będzie pracować do jej wyeksploatowania, a na jej miejscu powstanie zbiorcza przepompownia ścieków. Adaptuje się całą sieć kanalizacji sanitarnej we wsi. W miarę rozwoju miejscowości konieczne jest włączanie nowopowstających obiektów do tej sieci.
Teren projektowany w planie pod rozwój tj działki oznaczone RM29, RM30 oraz 31Ut i 32Ut przewiduje się skanalizować siecią kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i poprzez projektowaną dla tego terenu przepompownię zbiorczą przetłoczyć kolektorem tłocznym do istniejącej kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków.
Kanalizacja deszczowa
Na terenie miejscowości jest wykonana szczątkowa sieć kanalizacji deszczowej. Sieć burzowa odprowadza wody opadowe z osiedla budynków wielorodzinnych do rzeki Kosakowo, dopływ rzeki Otmęt.
Adaptuje się istniejącą kanalizację deszczową na terenie miejscowości. Należy dążyć do zainstalowania na wylotach tej sieci separatorów szlamu, błota i substancji ropopochodnych. Na projektowanym terenie RM29, RM30 oraz 31Ut i 32Ut nie przewiduje się kolektora deszczowego, a odprowadzenie wód opadowych będzie się odbywać powierzchniowo.

8. 4. W obszarze miejscowości Jegławki zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się ze stacji transformatorowych zasilanych z linii Srokowo – Barciany. 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 Jegławki gaz jest doprowadzony ze stacji redukcyjnej Iº przy Srokowie porzez Kosakowo gazociągiem średniego ciśnienia Dn 110 mm. Cała wieś Jegławki posiada sieć gazową rozdzielczą średniego ciśnienia zaopatrującą wszystkich mieszkańców w gaz. W perspektywie powyższą sieć gazową rozdzielczą adaptuje się. Wszystkie nowoprojektowane działki należy zaopatrzyć 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. Dotyczy nowej zabudowy realizowanej na nowych terenach.

Symbol terenu w § 7	Wysokość stawki w %
29 RM	30
30 RM	30
31 UT	30
32 UT	30

§ 9. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego IV klasy bonitacyjnej na terenie projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej o powierzchni 2,46 ha,

§ 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