U C H W A Ł A N R X X V I I / 1 0 8 / 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 Silec 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,Nr214 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 Silec

§ 3. Granicę planu stanowi obszar zabudowy skupionej wsi z terenami bezpośrednio przylegającymi do istniejącej zabudowy oraz teren nad jeziorem Sileckim - Silec-Młynowo

§ 4. 1. Uchwalony plan składa się z tekstu stanowiącego treść niniejszej Uchwały oraz rysunków w skali 1 : 2000 zatytułowanych „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Silec w gminie Srokowo. Załącznik nr 1." oraz „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Silec w gminie Srokowo. Część Silec – Młynowo. Załącznik nr 2"

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 i nr 2 - rysunki planu oraz załącznik nr 3 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu i załącznik nr 4 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;
- 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 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 gospodarstw indywidualnych. Wieś położona jest nad jeziorem Silickim. Cechą charakterystyczną jest typowo rolniczy krajobraz z niewielkimi enklawami zadrzewień śródpolnych. Druga część miejscowości Silec – Młynówko położona jest pomiędzy drogą powiatową Nowa Różanka -Srokowo, a jeziorem Silickim. Teren podzielony jest na działki często nienormatywne i wymaga uporządkowania przestrzennego. Walory krajobrazowe miejscowości predystynują rozwój funkcji turystycznej i agroturystycznej.

W nowej zabudowie i realizowanej w ramach uzupełnień zabudowy wsi obowiązują następujące warunki architektoniczne. Wysokość budynku do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze. Dach wysoki dwu lub wielospadowy, pokryty dachówką ceramiczna w kolorze czerwonym. 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

Zabudowa skupiona wsi Silec

1 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 rekreacyjnych związanych z bazą noclegową dla prowadzonej funkcji agroturystycznej oraz urządzeń usługowych Wymogi architektoniczne dla nowej zabudowy realizowanej w ramach uzupełnień zabudowy wsi zawarte są w § 6.

2 UT –projektowana plaża gminna. W pobliżu drogi gminnej należy zrealizować urządzenia sanitarne i parkingi.

3 UT - adaptowana zabudowa pensjonatowa.

4 RM; 5 RM– adaptowana zabudowa zagrodowa z możliwością uzupełnień zabudową 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. Wyklucza się realizację obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze (w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska art.51.ust1). Dopuszcza się realizację funkcji agroturystycznej oraz obiektów mieszkalnych związanych z bazą noclegową. W ramach uzupełnień zabudowy wsi dopuszcza się realizację usług dla ludności. Wymogi architektoniczne nowej zabudowy zawiera § 6 niniejszych ustaleń.

6 K - projektowana przepompownia główna

7 KD (Z 20 /1x6,0/) adaptowana droga powiatowa nr 26 414, wymagająca modernizacji do klasy Z, szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m i jednej jezdni o szerokości 6,0m. Obiekty budowlane powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:20m na terenie niezabudowanym, na zabudowanym odpowiednio w odległości 8,0m

8 –9 KD adaptowane drogi gminne o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m i jezdni o szerokości 5,0m.

10 KDW ; 11 KDW adaptowane drogi wewnętrzne linia zabudowy 6,0m od linii rozgraniczających drogi.

12 KDW projektowana droga wewnętrzna dojazdowa

Część Silec – Młynowo

1RMT- zabudowa związana z działalnością rolniczą z dopuszczeniem agroturystyki 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. Wyklucza się realizację obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze (w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska art.51.ust1). Na terenie mało przydatnym pod zabudowę ze względu na warunki geotechniczne przewiduje się zalesienie. **1a ZL**

2-7 RMT- projektowana zabudowa związana z działalnością rolniczą z dopuszczeniem agroturystyki 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. Wyklucza się realizację obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze (w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska art.51.ust1). Wysokość budynków mieszkalnych do 1 kondygnacji. Dach wysoki dwu lub wielospadowy, kryty dachówką. .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. Nowa zabudowa może być realizowana wyłącznie poza nieprzekraczalną linią zabudowy od jeziora Przeznaczenie budynków gospodarczych nie może być uciążliwe dla zabudowy mieszkalnej. Maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,2 (czyli 20% działki może być zabudowana, tj. powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80% powierzchni działki.
Minimalna wielkość działek związanych z realizacją budynku mieszkalnego oraz budynków gospodarczych wynosi ok. 2000 m2 . Dopuszcza się możliwość łączenia wydzielonych działek gdy wynika to z prowadzonej działalności gospodarczej. Pozostałe warunki zabudowy określone są w §6.

8 LS –teren adaptowanej zieleni wysokiej. Na terenie obecnie użytkowanym jako plaża dopuszcza się realizację ogólnodostępnej plaży z kąpieliskiem.

9 ZN; 10 ZN – teren adaptowanej zieleni nie urządzonej

1a ZL – projektowane zalesienie

11KD –G 20 (1X5,0) – adaptowana droga powiatowa przewidywana do modernizacji do klasy G i do parametrów: szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m i jednej jezdni szerokości 6,0m. Obiekty budowlane powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:20m na terenie niezabudowanym, na zabudowanym odpowiednio w odległości 8,0m

12-17 KDW adaptowane drogi wewnętrzne szerokości w liniach rozgraniczających 8-10m i ciągi pieszo - jezdne szerokości 6,0m

18 K – projektowana zbiorcza przepompownia ścieków

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

8. 1. Wieś Silec położona jest wzdłuż drogi gminnej podwiązanej do drogi powiatowej nr 26414 Leśny Rów – Surwile, która znajduje się w układzie podstawowym dróg w gminie i dla której należy zabezpieczyć linie rozgraniczające szerokości 20,0 pod modernizację do parametrów klasy Z (zbiorcza). Linie rozgraniczające dla dróg gminnych wynoszą odpowiednio 12,0 -10,0 m.
Teren Silec – Młynowo położony nad jeziorem Silickim obsługiwany będzie z drogi powiatowej nr 26413 Stara Różanka - Srokowo która znajduje się w układzie podstawowym dróg w gminie i dla której należy zabezpieczyć linie rozgraniczające szerokości 20,0 pod modernizację do parametrów klasy Z (zbiorcza)poprzez drogi wewnętrzne dla których w planie zabezpieczono linie rozgraniczające szerokości 10,0-8,0 m jak dla klasy D.

8. 2. Miejscowość zaopatrywana jest w wodę z ujęcia wody w Srokowie siecią przesyłową magistralną Ø 90 mm. Powyższą sieć adaptuje się oraz przewiduje się jej rozbudowę o nowe odcinki sieci wodociągowej rozdzielczej. Dla zabezpieczenia p-pożarowego powyższą sieć zaopatrzyć w hydranty p-poż
Silec – Młynówko: Na powyższym terenie brak sieci wodociągowej . Istniejące kilka domów zaopatruje się w wodę w sposób indywidualny. Przewiduje się zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu Ø 90 mm zaopatrującego w wodę wieś Silec z ujęcia wody w Srokowie. Wodę należy doprowadzić wzdłuż drogi Srokowo - Solanka do opracowanego terenu i siecią rozdzielczą rozprowadzić po terenie. Sieć wodociągową należy prowadzić wzdłuż projektowanych dróg dojazdowych i częściowo wzdłuż działek przy istniejącym gazociągu średniego ciśnienia Srokowo – Solanka. Sieć zaopatrzyć w hydranty p-poż. w celu zabezpieczenia przeciwpożarowego.

8.3. Obecnie wieś nie posiada kanalizacji sanitarnej, a gospodarka ściekowa oparta jest o zbiorniki bezodpływowe. Docelowo przewiduje się skanalizowanie miejscowości siecią sanitarną grawitacyjną i poprzez zbiorczą przepompownię ścieków, zlokalizowaną przy projektowanej plaży, przetłoczenie do kanalizacji sanitarnej w Srokowie. Powyższe rozwiązanie zgodne jest ze Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Srokowo.
Silec –Młynow. Przewiduje się skanalizowanie terenu siecią kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i częściowo ciśnieniowej wraz z przepompowniami lokalnymi. Ścieki poprzez zbiorczą przepompownię ścieków należy przetłoczyć do projektowanego kolektora tłocznego odprowadzającego ścieki z miejscowości Solanka położonego po drugiej stronie drogi, projektowanego wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia Kętrzyn –Srokowo.

8.4. wieś Silec zasilana jest w energię elektryczną odgałęzieniem SN 15 KV kV Srokowo – Kętrzyn. Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV Silec Wieś, Silec Kolonia II, III, i IV. 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. Na terenie miejscowości brak gazu przewodowego. Zgodnie z „Koncepcją gazyfikacji gminy Srokowo" docelowo przewiduje się doprowadzenie gazu przewodowego z kierunku wsi Solanka

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 i w ramach uzupełnień oraz na nowych terenach.

Symbol terenu w § 7	Wysokość stawki w %
SILEC-MŁYNOWO	
1- 7 RMT	**30**

§ 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