DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 18 października 2021 r.

Poz. 3879

Podpisany przez:
Magdalena Madejska
Data: 2021-10-18 11:34:50

UCHWAŁA NR XXXVII/198/2021
RADY GMINY SROKOWO

z dnia 28 września 2021 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Sówka w obrębie geodezyjnym Wysoka Góra w gminie Srokowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Srokowo" Rada Gminy Srokowo uchwala Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Sówka w obrębie geodezyjnym Wysoka Góra, w gminie Srokowo.

Rozdział 1.
Przepisy dotyczące całego terenu planu

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Sówka, w obrębie geodezyjnym Wysoka Góra w gminie Srokowo, obejmujący obszar w granicach określonych w Uchwale Nr XXIV/135/16 Rady Gminy Srokowo z dnia 30 sierpnia 2016 r. obejmuje obszar ograniczony:

- od północy drogą wewnętrzną i terenem leśnym położonym w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jeziora Oświn,
- od zachodu drogą gminną do miejscowości Srokowo,
- od wschodu terenami zabudowy zagrodowej miejscowości Sówka,
- od południa terenami rolnymi.

2. Celem uchwalenia planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, jako podstawy kształtowania ładu przestrzennego obszaru w polityce przestrzennej gminy przewidzianego do rozwoju funkcji mieszkalno - usługowej.

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Sówka, w obrębie geodezyjnym Wysoka Góra w gminie Srokowo, zwany dalej planem miejscowym składa się z ustaleń planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000 do uchwały.

2. Do planu miejscowego Rada Gminy Srokowo dołącza:

- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3,
- dane przestrzenne utworzone zgodnie z art. 67a ustawy, stanowiące załącznik nr 4.

3. Do planu miejscowego zostały sporządzone „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”.

§ 3. Tekst planu miejscowego zawiera następujące ustalenia:

1	**Przepisy dotyczące całego terenu planu**		Rozdział 1
2	**Przepisy dotyczące wyodrębnionych w planie terenów**:		
	a)	przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,	Rozdział 2
	b)	przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,	Rozdział 3
	c)	przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic oraz terenów niezbędnych do wytyczania ścieżek rowerowych,	Rozdział 4
	d)	przepisy dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy, oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub budynków podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, a także przepisy dotyczące obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,	Rozdział 5
	e)	przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,	Rozdział 6
	f)	przepisy dotyczące granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów budynków i wskaźników intensywności zabudowy, oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,	Rozdział 7
	g)	przepisy dotyczące stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.	Rozdział 8
3	**Przepisy końcowe**		Rozdział 9

§ 4. 1. Rysunek planu miejscowego obowiązuje w zakresie:

- ustalonych graficznie linii granic obszaru objętego planem,
- ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
- ustalonych symbolami literowymi przeznaczeń podstawowych terenów,

- ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Zastosowane na rysunku planu miejscowego symbole literowe oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:

- MU - zabudowa mieszkalno–usługowa,
- MR - zabudowa zagrodowa,
- ZN - zieleń nieurządzona,
- KDW - drogi wewnętrzne,
- KJ - ciągi pieszo – jezdne,
- I E – tereny infrastruktury technicznej.

3. Następujące oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- linie obrazujące optymalne zasady podziału wewnętrznego,
- istniejące linie energetyczne napowietrzne.

§ 5. Ilekroć w ustaleniach planu miejscowego jest mowa o:

- **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu miejscowego, o którym mowa w § 1 uchwały,
- **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Srokowo,
- **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000,
- **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które jest dopuszczone ustaleniami planu,
- **terenach zieleni nieurządzonej** – należy przez to rozumieć tereny łąk i pastwisk z zadrzewieniami i krzewami występujące w formie nieurządzonej na terenach niezurbanizowanych oraz tereny trawników z zadrzewieniami i krzewami na terenach zurbanizowanych,
- **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub jego najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak: balkon, okap, gzyms, pilaster,
- **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć każdą inną działalność niż wymienione w odrębnych przepisach przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko usługi niezaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozdział 2.
Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami od **1MU** do **8MU,** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalno-usługową.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

1) budynków mieszkalnych,
2) budynków usługowych,
3) budynków mieszkalnych z miejscami noclegowymi do krótkotrwałego wynajmu;
4) budynków gospodarczych,
5) parkingów,
6) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 7. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1 MR, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową;

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

1) budynków mieszkalnych,

2) budynków mieszkalnych z miejscami noclegowymi dla turystyki wiejskiej (agroturystyki),

3) budynków gospodarczych,

4) garaży,

5) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Wielkość i rodzaj produkcji zwierzęcej o maksymalnej obsadzie do 20 DJP nie może stwarzać uciążliwości dla zabudowy mieszkalnej, a ewentualna uciążliwość nie może wykraczać poza granice wyznaczonej działki zabudowy zagrodowej.

§ 8. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1ZN, 2ZN,** z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń nieurządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

1) zbiornika wodnego z zielenią towarzyszącą,

2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 9. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem **1IE,** z podstawowym przeznaczeniem pod tereny infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1KJ, 2KJ,** z podstawowym przeznaczeniem pod ciągi pieszo – jezdne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

1) nawierzchni utwardzonych nie wymagających realizacji kanalizacji deszczowej,

2) oświetlenia,

3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW,** z podstawowym przeznaczeniem pod ulice dojazdowe wewnętrzne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

1) nawierzchni utwardzonych nie wymagających realizacji kanalizacji deszczowej,

2) oświetlenia,

3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.
przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 12. 1. Realizacja zabudowy i przekształcanie zagospodarowania przestrzennego terenów musi respektować wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2. Wymogi, o których mowa w ust. 1 spełniane będą poprzez:

1) realizację nowej zabudowy, która musi być wkomponowana w istniejący krajobraz oraz nawiązywać do cech architektury regionalnego krajobrazu kulturowego oraz pozytywnych realizacji współczesnych (gabaryty, forma). W elewacjach należy stosować materiały naturalne, tradycyjne: kamień, cegła, tynki o wyglądzie tradycyjnych tynków, drewno. Dachy wysokie o nachyleniu połaci od 30 – 45 stopni, przy

dachach dwuspadowych lub wielospadowych, w przypadku zastosowania dachów mansardowych nachylenie połaci w/g indywidualnych rozwiązań. Dachy kryte dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub grafitu. Wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym dopuszcza się użytkowe poddasze, przy czym wysokość budynków od powierzchni terenu przy głównym wejściu do budynku, do kalenicy nie może przekroczyć 9,5 m w zabudowie jednorodzinnej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. 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. Możliwe jest łączenie działek sąsiednich żeby otrzymać jedną działkę większą;

2) zachowanie ładu przestrzennego poprzez wydzielenie w pierwszej kolejności dróg dojazdowych wewnętrznych;

3) realizacje przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni, w tym przestrzeni publicznej realizowanej w sąsiedztwie zabudowy w ciągach komunikacyjnych, na terenach ogólnodostępnych zieleni, placów zabaw dla dzieci itp;

4) budynki usługowe, gospodarcze o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych. Przeznaczenie budynków gospodarczych i usługowych nie może być uciążliwe dla zabudowy mieszkalnej. Ewentualna uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności usługowej musi mieścić się w granicach posiadanej działki;

5) miejsca postojowe w zabudowie mieszkalnej muszą być realizowane w granicach posiadanej działki.

3. Obszar opracowania położony jest poza terenami i obiektami objętymi ochroną wynikającą z przepisów o ochronie przyrody oraz przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Dopuszczalny poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowo usługowej, i zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Rozdział 4.
przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic orazterenów niezbędnych do wytyczania ścieżek rowerowych

§ 13. 1. Ustala się następujące tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych:

1) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 1KJ, 2KJ;

2) tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZN, 2ZN.

Rozdział 5.
przepisy dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy, oraz granice i sposoby zagospodarowania terenówlub budynków podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 14. Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone powodzią.

§ 15. Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 6.
przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Powiązanie obszaru opracowania z nadrzędnym układem dróg będzie realizowane przez zjazd z drogi gminnej na drogę powiatową, lub zjazd z drogi gminnej na drogę wojewódzką przy miejscowości Srokowo nr 650 Stara Różanka – Gołdap.

2. Ustala się następujące minimalne szerokości pasa terenów w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu:

1) symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW –** drogi dojazdowe wewnętrzne, szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 12,0 m, jedna jezdnia o szerokości 5,0 m;

2) symbolem **1KJ, 2KJ** – ciągi pieszo–jezdne, szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 10 m, jedna jezdnia o szerokości 5,0 m.

3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 6,0 m od granicy z drogą wewnętrzną lub ciągiem pieszo–jezdnym.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) dla terenów objętych opracowaniem należy wykonać sieć wodociągową pierścieniowo – rozdzielczą z podziałem na mniejsze obszary. W celu dostarczenia mieszkańcom wody o właściwych parametrach fizyko-chemicznych i bakteriologicznych w ilości zapewniającej normatywne wymagania oraz odpowiednie ciśnienie na etapie sporządzania dokumentacji projektowej należy dokonać obliczeń, które potwierdzą możliwość podłączenia działek objętych niniejszą uchwałą do istniejącej sieci wodociągowej. W przypadku, gdy obliczenia wykażą, że istniejąca sieć nie zapewni odpowiedniego ciśnienia i nie jest w stanie dostarczyć do odbiorcy wymaganej ilości wody podczas szczytowego jej zapotrzebowania, zaistnieje konieczność przebudowy istniejącego rurociągu na rurociąg o większej średnicy lub zastosowanie zestawu hydroforowego pośrednio włączonego do wodociągu wraz ze zbiornikiem wyrównawczym,

2) przewody głównych ciągów sieci wodociągowej należy ułożyć w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wymaganych odległości od pozostałego uzbrojenia infrastruktury technicznej. Dobór średnic przewodów dla poszczególnych odcinków sieci winien zapewnić dostawę wody pod wymaganym minimalnym ciśnieniem oraz w ilościach wynikających z potrzeb funkcjonalno- użytkowych poszczególnych terenów zabudowy objętych opracowaniem. Stosowany materiał i technologia wykonawstwa winny zapewnić całkowitą szczelność układu wodociągowego. Na projektowanej sieci należy przewidzieć zamontowanie armatury (np. zasuwy, hydranty przeciwpożarowe) w ilościach wynikających z obowiązujących przepisów. Materiały stosowane do wykonawstwa winny posiadać wymagane przepisami dokumenty dopuszczające do stosowania w budownictwie oraz atesty higieniczne,

3) na obecnym etapie nie ustala się miejsc (punktów) włączenia sieci rozbiorczej do przewodów magistralnych.

§ 18. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

1) całość zabudowy w granicach opracowania zostanie objęta siecią kanalizacji sanitarnej tłocznej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Srokowie,

2) zrzut do kanalizacji sanitarnej ścieków innych niż bytowo – gospodarcze, bądź o parametrach fizyko – chemicznych przekraczających wartości dopuszczalne wymagał będzie podczyszczenia do parametrów wynikających z obowiązujących przepisów,

3) kolektory przewiduje się ułożyć w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wymaganych odległości od granic działek oraz projektowanego uzbrojenia infrastruktury technicznej. Dobór średnic poszczególnych kolektorów winien zapewnić odbiór ścieków w ilościach wynikających z przeznaczenia funkcjonalno-użytkowego terenów zabudowy objętych opracowaniem,

4) na trasie kolektorów w wymaganych odległościach należy przewidzieć studnie rewizyjne i włączeniowe. Stosowany materiał i technologia wykonawstwa winny zapewnić całkowitą szczelność kanalizacji sanitarnej,

5) do czasu zrealizowania systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość odprowadzenia ścieków bytowych z zabudowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą wywożone przez uprawnione podmioty do oczyszczalni ścieków.

§ 19. 1. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy z indywidualnych kotłowni gazowych lub olejowych, również ze wspomaganiem energią odnawialną, lub innych źródeł niskoemisyjnych.

2. Ustala się konieczność dostosowania źródeł ciepła spalających paliwa stałe do wymogów aktualnych norm ochrony środowiska.

§ 20. 1. W zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej SN 15/0,4 kV po przystosowaniu stacji i odgałęzień do przesyłu zwiększonej mocy. Ustala się możliwość budowy sieci i obiektów infrastruktury elektroenergetycznej na całym terenie objętym planem. W miarę postępu zainwestowania projektuje się w obrębie Wysoka Góra budowę stacji (słupowej lub szafkowej) na terenie. Istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna nN 0,4 w związku z pasem ochronnym (1 m od osi) kolidująca z projektowanym zainwestowaniem powinna być przebudowana i skablowana zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Przyłączanie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej na obszarze objętym opracowaniem będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączania odbiorców wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych.

3. Linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych na ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku kolizji projektowanych budynków z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy. Przebudowa i zabezpieczenie istniejących urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z odrębnymi przepisami.

§ 21. Ustala się możliwość zaopatrzenia w gaz projektowanej zabudowy z istniejącej stacji redukcyjnej średniego ciśnienia położonej w miejscowości Srokowo lub przez projektowaną stację redukcyjną II^{o}, do której gaz będzie doprowadzony z kierunku istniejącej stacji redukcyjnej średniego ciśnienia lub innym rozwiązaniem bardziej ekonomicznym dla zarządcy sieci.

§ 22. Zasady gospodarki odpadami należy prowadzić zgodnie z uwzględnieniem selektywnego zbierania i segregacji odpadów u źródeł ich powstania, zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział 7.
przepisy dotyczące granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości,parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów budynków i wskaźników intensywności zabudowy, oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji

§ 23. 1. Na terenie objętym planem nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów odrębnych należy uwzględnić ustalenia planu dotyczące minimalnej powierzchni działek budowlanych, przy czym kąt położenia granicy działki względem osi drogi powinien zawierać się w przedziale 90^{o} +/- 10^{o}, a front działki nie może być mniejszy niż 20,0 m.

§ 24. Każdy teren przeznaczony do zabudowy musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo - jezdnego.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN, 1IE** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

1) dopuszcza się na terenie naturalnego obniżenia **1ZN** budowę zbiornika wodnego, który z zielenią na terenie sąsiednim będzie stanowił miejsce przestrzeni publicznej dla całego zespołu zabudowy,

2) na terenie **1ZN** dopuszcza się realizację liniowych podziemnych obiektów infrastruktury technicznej.

2. Na terenie oznaczonym w rysunku planu **2ZN** wyklucza się realizację nowej zabudowy.

3. Na terenie oznaczonym symbolem **1IE** dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MU** do **8MU,** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

1) zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od dróg dojazdowych,

2) maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym dopuszcza się użytkowe poddasze,

3) materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniu czerwieni lub grafitu,

4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, nachylenie połaci dachowych od 30 do 45 stopni, kalenica główna równoległa do drogi,

5) ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych oraz garaży o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub grafitu , materiał ścian tradycyjny,

6) wysokość budynków nie może przekroczyć 9,5 m licząc od poziomu terenu, przy głównym wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 6,0 m od poziomu terenu,

7) wysokość pozostałych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 6,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu,

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1000 m^2,

9) zabudowa usługowa i gospodarcza architekturą winna nawiązywać do zabudowy mieszkalnej,

10) intensywność zabudowy: minimalna 0,05, maksymalna 0,6,

11) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 45 %, powierzchni działki.

2. Miejsca postojowe należy realizować w granicach posiadanej działki - ilość miejsc parkingowych zabezpieczonych na własnej działce wynosić będzie minimum:

1) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

2) 1 miejsce na 25 m^2 powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce.

3. Usługi nie mogą być uciążliwe dla zabudowy mieszkaniowej i sąsiednich nieruchomości.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MR,** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

1) projektowana zabudowa może być realizowane przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od dróg dojazdowych,

2) maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;

3) nachylenie połaci dachowych od 30 do 45 stopni,

4) materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniu czerwieni lub grafitu,

5) wysokość budynku nie może przekroczyć 9,5 m licząc od poziomu terenu, przy głównym wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 6,0 m od poziomu terenu,

6) wysokość pozostałych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 6,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu,

7) ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych, szklarni oraz garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub grafitu, materiał ścian tradycyjny,

8) zabudowa gospodarcza architekturą winna nawiązywać do zabudowy mieszkalnej;

9) intensywność zabudowy: minimalna 0,05, maksymalna 0,5,

10) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 45 %, powierzchni działki.

2. Miejsca postojowe należy realizować w granicach posiadanej działki w liczbie min. 2 miejsca na budynek mieszkalny.

Rozdział 8.
Przepisy dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 28. 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 opłaty o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy:

Symbol terenu w Rozdziale 2	Wysokość stawki w %
MU	20
MR	20
ZN	0,1
KDW	0,1
KJ	0,1
IE	0,1

Rozdział 9.
Przepisy końcowe

§ 29. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego na terenie projektowanej zabudowy mieszkalno- usługowej wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną o łącznej powierzchni ok. 9,0 ha, tereny komunikacji 1,9 ha, a pozostałe grunty stanowią tereny zieleni oraz tereny przeznaczone na działalność rolniczą. Ogółem planem objęte są grunty o powierzchni ok. 11,7 ha.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Srokowo.

§ 31. Uchwała z załącznikami podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

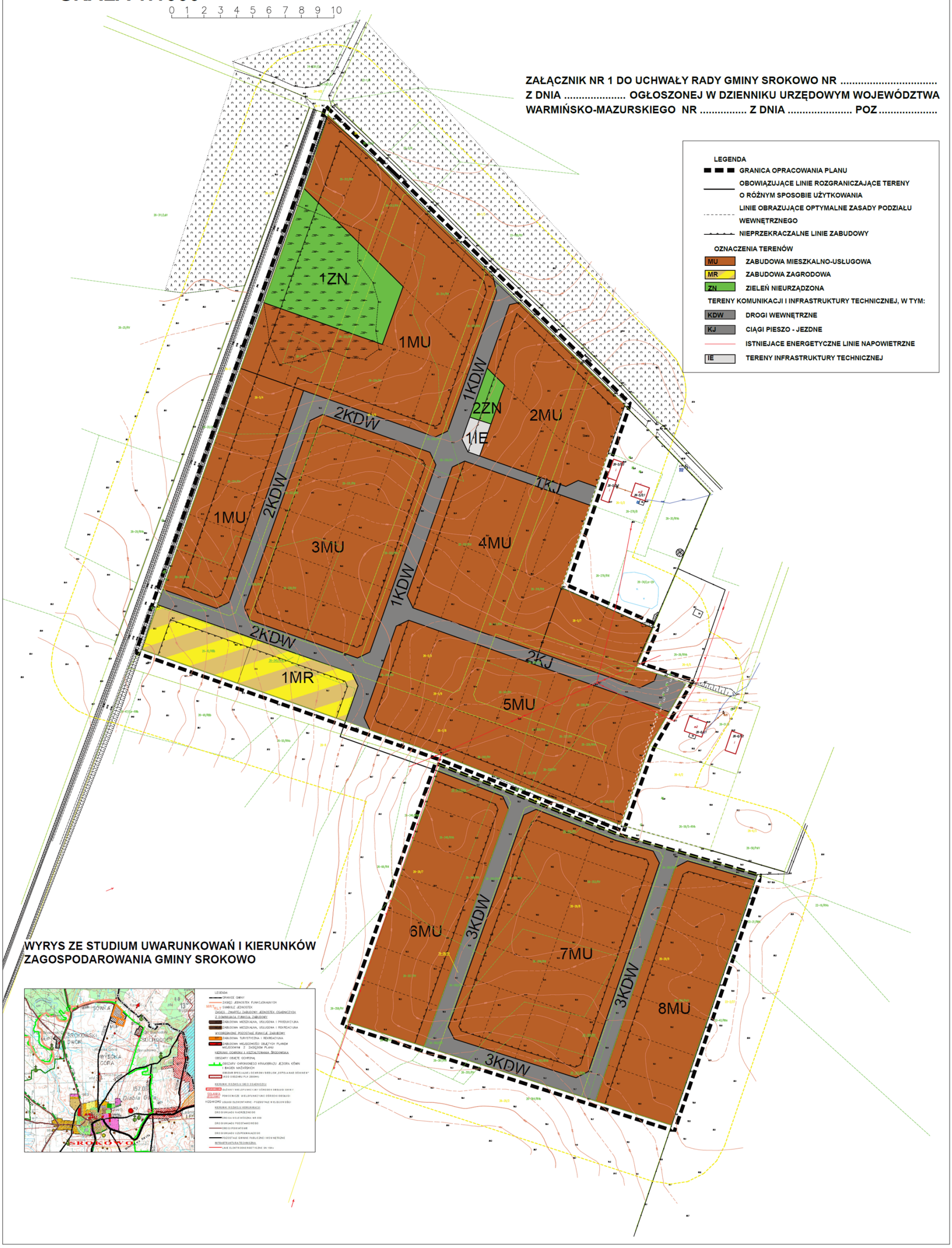
Piotr Dziadoń

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVII/198/2021
Rady Gminy Srokowo
z dnia 28 września 2021 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SÓWKA W OBRĘBIE WYSOKA GÓRA W GMINIE SROKOWO

SKALA 1:1000

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY GMINY SROKOWO NR .....
Z DNIA ..... OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO NR ..... Z DNIA ..... POZ .....

LEGENDA

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
- LINIE OBRAZUJĄCE OPTYMALNE ZASADY PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OZNACZENIA TERENÓW

- MU – ZABUDOWA MIESZKALNO-USŁUGOWA
- MR – ZABUDOWA ZAGRODOWA
- ZN – ZIELEŃ NIEURZĄDZONA

TERENY KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM:

- KDW – DROGI WEWNĘTRZNE
- KJ – CIĄGI PIESZO - JEZDNE
- ISTNIEJACE ENERGETYCZNE LINIE NAPOWIETRZNE
- IE – TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY SROKOWO

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVII/198/2021

Rady Gminy Srokowo

z dnia 28 września 2021 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Sówka w obrębie geodezyjnym Wysoka Góra w gminie Srokowo

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 roku, poz .741 z późn.zm.) niniejszym rozstrzyga się, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Sówka w obrębie geodezyjnym Wysoka Góra w gminie Srokowo, nie wpłynęły uwagi w okresie przewidzianym Art.17 pkt 11, ww. ustawy.

Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr ... z dnia ...		Uwagi
					uwaga uwzględniona	**uwaga nieuwzględniona**	uwaga uwzględniona	**uwaga nieuwzględniona**	
2		4	5	6	7	8	9	10	11
Nie wpłynęły uwagi do projektu planu w okresie przewidzianym Art. 17 pkt 11, ww. ustawy									

Przewodniczący

Rady Gminy Srokowo

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVII/198/2021

Rady Gminy Srokowo

z dnia 28 września 2021 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Samorządu na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Sówka w obrębie geodezyjnym Wysoka Góra w gminie Srokowo

§ 1. Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Srokowo w obrębie Sołtysowizna następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należą do zadań własnych gminy:

- sieć wodociągowa rozdzielcza;
- sieć kanalizacji tłocznej;
- przepompownie zbiorcze;

§ 2. Wymienione zadania finansowane będą z budżetu Rady Gminy Srokowo lub z funduszy pozyskiwanych z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, pożyczek z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz innych dostępnych źródeł finansowania

Przewodniczący

Rady Gminy Srokowo

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVII/198/2021

Rady Gminy Srokowo

z dnia 28 września 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne utworzone zgodnie z Art., 67 ustawy obejmują:
1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Przewodniczący
Rady Gminy Srokowo