

UCHWAŁA NR IX/34/2007
Rady Gminy Świątki

z dnia 29 czerwca 2007 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świątki”

Rada Gminy Świątki
uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnej i usługowej w miejscowości Brzydowo w gminie Świątki
Rozdział 1

Przepisy dotyczące całego opracowania

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu miejscowości Brzydowo obejmujący obszar o w granicach określonych w Uchwale Nr XXII/161/2005 Rady Gminy w Świątkach z dnia 15 grudnia 2005 roku ograniczony jest:

- od wschodu – droga gminną;
- od północy graniczy z terenami zainwestowanymi gospodarstwa rolnego;
- południa i zachodu - terenami rolnymi

ma na celu:

ustalenie zasad zagospodarowania i metod kształtowania ładu przestrzennego obszaru w rozwoju gminy przewidzianego pod rozwój wielofunkcyjny

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnej i usługowej w miejscowości Brzydowo w gminie Świątki zwany dalej planem miejscowym składa się z tekstu planu miejscowego, który stanowi treść uchwały oraz rysunku planu miejscowego, który stanowi załącznik graficzny nr 1 do uchwały w skali 1:1000.

2. Do planu miejscowego Rada Gminy w Świątkach dołącza:

- stwierdzenie zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świątki” stanowiące załącznik nr 2,
- rozstrzygnięcie Rady Gminy w Świątkach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 3,
- 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 4.

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

§ 3. Tekst planu miejscowego zawiera ustalenia stanowiące:

1	Przepisy dotyczące całego opracowania	Rozdział 1
2	Przepisy dotyczące wyodrębnionych w planie obszarów:	
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, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków 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	Rozdział 4
d)	przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	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 scaleń i podziału nieruchomości parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy	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 od dróg.
2. Zastosowane na rysunku planu miejscowego symbole literowe oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:
- 1) MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - 2) tereny komunikacji, w tym:
 - c) KJ tereny ciągów pieszo-jezdnym
 - e) KDW tereny dróg (ulic dojazdowych) wewnętrznych

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

- **planie** – należy przez to rozumieć tekst stanowiący treść uchwały oraz rysunek planu,
- **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy w Świątkach,
- **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 i obejmuje ponad 50% powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie lub ponad 50 % powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym,
- **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- **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 vegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²,
- **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,
- **użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
- **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najwyżej położonym elementem dachu, a poziomem terenu, przy wejściu do budynku;

Rozdział 2

Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, dla których szczegółowe warunki zabudowy określone są w Rozdziale 7

§ 6. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1MU - 3MU z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalną jednorodziną

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

- budynków mieszkalnych;
- budynków usługowych;
- budynków gospodarczych;
- sieci infrastruktury technicznej.

§7.1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 4KJ, 6KJ z podstawowym przeznaczeniem pod ciągi pieszo-jezdne;

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

- nawierzchni utwardzonych nie wymagających realizacji kanalizacji deszczowej;
- oświetlenia;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 8.1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolem 5 KDW z podstawowym przeznaczeniem pod ulicę dojazdową wewnętrzną;

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

- nawierzchni utwardzonych nie wymagających realizacji kanalizacji deszczowej;
- oświetlenia;
- zatok parkingowych;
- sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- § 9. 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:
- realizację nowej zabudowy, która musi być wkomponowana w istniejący krajobraz oraz nawiązywać do cech architektury regionalnej (materiały tradycyjne jak kamień, cegła, drewno, dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45⁰, lub mansardowe o nachyleniu połaci według indywidualnych rozwiązań, kryte dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni. Wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze.
 - realizację przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni, w tym przestrzeni publicznej realizowanej w sąsiedztwie zabudowy w ciągach komunikacyjnych,
 - budynki usługowe i gospodarcze o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych. Przeznaczenie budynków gospodarczych nie może być uciążliwe dla zabudowy mieszkalnej.
 - na terenie przeznaczonym w planie miejscowym na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego mogą być realizowane tylko budynki wolnostojące, nie mogą być realizowane budynki szeregowe lub bliźniacze. Intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,3 (30%). Dopuszcza się łączenie działek w celu uzyskania jednej większej działki. Minimalna wielkość działki około 1000m² z tolerancją do 10% powierzchni.

Rozdział 4

Przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic.

- § 10. Ustala się następujące tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych:
- tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami KJ, KDW;

Rozdział 5

Przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także dotyczące przekształceń obszarów zdegradowanych.

§ 11. Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone powodzią;

§ 12. Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary zdegradowane wymagające przekształceń.

Rozdział 6

Przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej.

§13. Teren objęty opracowaniem podwiązany jest do układu komunikacyjnego zewnętrznego poprzez drogę gminną wewnętrzną do drogi powiatowej nr 1201N Zawroty – Kalisty i następnie w Kalistach do układu nadrzędnego tj. drogi wojewódzkiej nr 530 Ostróda – Łukta – Dobre Miasto.

§14. 1. Na rysunku planu ustala się następujące minimalne szerokości pasa terenów w liniach rozgraniczających ulic i dróg oznaczonych na rysunku planu:

- symbolem **5 KDW** szerokość w liniach rozgraniczających **8m - 10m**, jest to droga dojazdowa jednojezdniowa o szerokości jezdni 5m.

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

- a. nasypów drogowych związanych z realizacją drogi,
 - b. chodników,
 - c. ścieżek rowerowych,
 - d. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach, o których mówią przepisy szczególne.
2. dla ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych symbolem **4KJ** i **6KJ** ustala się szerokość 4,5m – 6m; nawierzchnię naturalną – żwirową, trawiastą z utwardzeniem na skłonach spadków powyżej 5%.

§15. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- Zaopatrzenie w wodę projektowanej zabudowy przez włączenie do systemu wodociągowego wsi Brzydowo. Projektowaną sieć wodociągową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic. W przebiegu sieci należy dążyć do utworzenia pierścieniowego układu wodociągów. Zabudowa zaopatrywana będzie w wodę siecią rozdzielczą. Dla zabezpieczenia przeciwpożarowego powyższą sieć należy zaopatrzyć w hydranty p-poż.
- Ilość dostarczanej wody dla poszczególnych typów zabudowy określa „Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody” z późniejszymi zmianami.

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

§16. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- Projektuje się skanalizowanie wszystkich nowoprojektowanych działek siecią kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej, gdzie każdy dom lub grupa domów podłączana jest do jednej pompowni pracującej wraz z innymi pompowniami na jeden

- wspólny rurociąg tłoczny. Komponentem kanalizacji ciśnieniowej są przydomowe pompownie ścieków złożone z 3 podstawowych elementów tj. sterowania, pompy oraz zbiornika.
- odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji wsi Brzydowo.
 - w okresie przejściowym do czasu zrealizowania kanalizacji ciśnieniowej dopuszcza się realizację zabudowy w oparciu o szczelne zbiorniki bezodpływowe z atestem na użytkowanie.
2. Wyznaczone w planie ciągi instalacji infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i mogą ulec przesunięciu w projektach technicznych.

§17. 1. W zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji ustala się :

Zaopatrzenie w energię elektryczną zabudowy odbywa się ze stacji transformatorowej słupowej 15/0,4 kV Brzydowo kol. VI podłączonej do linii terenowej LSN 15 kV relacji Mostkowo - Miłakowo. Celem zaopatrzenia projektowanej zabudowy należy istniejący obwód LNN dostosować do zwiększonej mocy. Utrzymuje się przebieg napowietrznych linii LNN przez tereny oznaczone na rysunku planu

2. 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 obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować o dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy.

3. Wyznaczone w planie lokalizacje infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i mogą ulec przesunięciu w projektach technicznych.

§ 18. Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie w ramach indywidualnych systemów grzewczych. Dla zachowania czystości powietrza atmosferycznego niewskazane jest stosowanie do celów grzewczych węgla kamiennego i paliw węglowych.

§ 19. Odpady stałe powinny być czasowo składowane w odpowiednich pojemnikach na posesjach, a stamtąd wywożone na zorganizowane miejsca utylizacji (wysypisko).

Rozdział 7

Przepisy dotyczące granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy

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

§ 21. Każdy teren przeznaczony do zabudowy musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do ulicy publicznej lub publicznego ciągu pieszo - jezdni.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN – 3 MN ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych;
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni;
- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 30 – 45°, lub dachy mansardowe o nachyleniu połaci dachowych według indywidualnych rozwiązań;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 10m od powierzchni terenu do kalenicy głównej;
- układ kalenic w bryle głównej budynku mieszkalnego równoległy do drogi;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,3 (30%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni działki;
- płoty od frontu działki muszą być wykonane z materiałów naturalnych, drewno, kamień, cegła, metal, żywopłot, postuluje się o wykonanie ogrodzeń w formie ażurowej, nie wskazane jest grodzenie murem,
- ustala się konieczność zachowania w jak największym stopniu wartościowych

Rozdział 8

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

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

Symbol terenu w Rozdziale 2	Wysokość stawki w %
1MU - 3MU	20 %

Rozdział 9 Przepisy końcowe

§ 24. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego IV klasy bonitacyjnej na terenie projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej oraz usług turystycznych wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną o łącznej powierzchni 2,02ha. a pozostałe grunty nie objęte wnioskiem rolnym stanowią tereny niskich klas bonitacyjnych kl V i nieużytków. Ogółem projektem planu objęte są grunty o powierzchni ok. 2,4 ha.

§ 25. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świątki.

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

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

Przewodniczący
Rady Gminy
Grzegorz Zych