

**Uchwała Nr XVIII/108/2008  
Rady Gminy Wydminy  
z dnia 24 września 2008 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Szczybały Orłowskie

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 z 2007r. Nr 127 poz. 880) w związku z art.18 ust.2 pkt.5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327 Nr 138 poz. 974) oraz art.7 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z 2005r. Nr 175, poz. 1462, z 2006r. Nr 12, poz. 63, z 2007r. Nr 75 poz. 493, Nr 80 poz. 541)

Rada Gminy w Wydminach uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewidencyjnych: 98/2; 98/3; 98/5; 98/8 i 99/1 - obrębu geodezyjnego Szczybały Orłowskie w gminie Wydminy, zwanego dalej „planem”

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały

**§ 2.** 1. Granice planu określa uchwała nr XI/52/2007 z dnia 30 października 2007 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wydminy, dotyczącego części obrębu geodezyjnego Szczybały Orłowskie.

2. Integralną częścią uchwały są:

- a) rysunek planu miejscowego w skali 1 : 1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- b) rozstrzygnięcie o zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wydminy, stanowiące Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały,
- c) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu uwzględnienia uwag do planu, stanowiące Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały,
- d) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania gminnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące Załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 3.1.** Na rysunku planu miejscowego następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granice opracowania planu,
- b) linie rozgraniczające obszary funkcjonalne, ściśle określone,
- c) oznaczenia cyfrowo-literowe obszarów funkcjonalnych,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- e) linie podziału geodezyjnego,
- f) strefa ograniczonego użytkowania w pobliżu linii średniego napięcia,
- g) kierunek kalenic projektowanych budynków,

**§ 4.** O ile niniejsza uchwała nie stanowi inaczej, występujące w niej podstawowe terminy należy rozumieć następująco:

- a) „plan” oznacza niniejszą uchwałę wraz z załącznikami, stanowiącą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- b) „nieprzekraczalna linia zabudowy” jest to linia, której nie może przekroczyć żadna wystająca ściana budynku,
- c) „obszar funkcjonalny” lub „obszar” oznacza teren wyróżniony w planie ze względu na przeznaczenie i zasady zagospodarowania i oznaczony w tekście oraz na Rysunku Planu numerem porządkowym i literowo-cyfrowym symbolem funkcji,
- d) „powierzchnia zabudowy” jest to suma powierzchni rzutów budynków zlokalizowanych na jednej działce albo stosunek tej powierzchni do powierzchni terenu zabudowy,

e) „wysokość budynku” to, wysokość od projektowanego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy,

**§ 5.** Na cele nierolnicze i nieleśne przeznaczają się 0,4698ha gruntów IVa klasy bonitacyjnej.

**§ 6.** W obszarze opracowania wyróżniają się następujące rodzaje obszarów funkcjonalnych:

- 1ZP – tereny projektowanej zieleni urządzonej,
- 2US - tereny projektowanej zabudowy rekreacji indywidualnej,
- 3UT – teren projektowanej zabudowy usługowej turystycznej,
- EE - teren urządzeń elektroenergetycznych,
- Kp - teren planowanej przepompowni ścieków

## DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

**§ 7.1** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) Przestrzeganie obowiązujących przepisów prawa odnośnie zachowania ładu przestrzennego, architektonicznego, ochrony wartości przyrodniczych,

2) Wszelkie działania projektowe i realizacyjne zabezpieczające racjonalność i ład przestrzenny należy prowadzić zgodnie z ustaleniami szczególnymi planu, zawartymi w Rozdziale III niniejszej uchwały, obowiązującymi normami i przepisami oraz zasadami sztuki budowlanej.

3) Wprowadza się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar

4) **Wymaga się uzyskania pozwoleń wodnoprawnych Starosty Giżyckiego na zamierzenia określone w art. 122 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (t.j. z 2005r. Dz.U. Nr 239, poz. 2019 ze zm.)**

**§ 8.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1) Teren w granicach opracowania planu, położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - obowiązują ustalenia dotyczące obszarów chronionego krajobrazu, wynikające z Rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego.

2) Nie zezwala się na lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego i infrastruktury technicznej.

3) Dla potrzeb ochrony przed hałasem ustala się, że obszar opracowania jest terenem przeznaczonym na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem.

4) Ustala się ochronę istniejącej zieleni, zwłaszcza nad brzegiem jeziora oraz wprowadzenie nasadzeń zieleni rodzimej na terenie projektowanej zieleni urządzonej w konturze o symbolu 1ZP i wokół nowo powstałych obiektów w konturze o symbolu 2US i 3UT.

**§ 9.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytkowego.

Projektowane budynki winny nawiązywać do historycznej zabudowy Mazur, w zakresie formy i skali oraz materiałów wykończeniowych tj zastosowanie tradycyjnych materiałów takich jak: jasne tynki, drewno, kamień, cegła, dachówka w kolorze ceglasy oraz przestrzeganiu usytuowania wskazanego na rysunku planu kierunku kalenic budynków.

**§ 10.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W obszarze opracowania nie wyodrębnia się przestrzeni publicznych, w zależności od potrzeb ustala się możliwość realizacji celów publicznych w granicach opracowania planu.

**§ 11.** Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Obiekty budowlane należy posadawiać z uwzględnieniem wysokich stanów wód osiagających rzędną 132,50m npm Kr.

**§ 12.** Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Na terenie objętym projektem planu, w tym również na terenie usług turystycznych w konturze o symbolu 3UT, nie zezwala się organizacji imprez masowych.
2. Zakaz zabudowy kubaturowej, obowiązuje na terenie 1ZP, stanowiącym strefę ochronną jeziora Gawlik Wielki.
3. W strefie uciążliwości linii energetycznej średniego napięcia, nie zezwala się wznoszenia budynków i nasadzeń drzew.

**§ 13.** Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem

Nie wskazuje się potrzeby scalania działek. Ewentualny podział nieruchomości w konturze o symbolu 3UT na działki zabudowy rekreacyjnej, możliwy jest z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych w rozdziale III niniejszej uchwały .

**§14.** Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Dostęp do zabudowy w granicach opracowania planu, realizowany będzie z istniejącej drogi dojazdowej, przylegającej od wschodu do opracowywanego terenu.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do atestowanych bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe z obowiązkiem odbioru przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo; po wybudowaniu gminnej sieci kanalizacji sanitarnej należy obowiązkowo ścieki sanitarne z całego terenu odprowadzić do sieci kanalizacyjnej.

3. Zaopatrzenie w wodę – istniejącą siecią wodociągową na warunkach Zarządcy sieci.

4. Wody deszczowe spływające po terenie zainwestowania należy zagospodarować w granicach poszczególnych działek.

5. Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

6. Doprowadzenie energii elektrycznej do poszczególnych obiektów należy realizować na podstawie warunków przyłączenia określonych przez ZEB Dystrybucja sp. z o.o. Sieci elektroenergetyczne służące do zasilania planowanych obiektów będą realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami energetycznymi.

a) zachowuje się istniejące linie energetyczne i rezerwuje się teren pod projektowane urządzenia elektroenergetyczne (tj. linie SN i nN oraz stacje transformatorowe SN/nN). Szczegółowe dane dotyczące ilości i rodzaju urządzeń elektroenergetycznych niezbędnych do zasilania zostaną określone w warunkach przyłączenia, które będą wydane podmiotom wnioskującym o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej.

b) przebudowa istniejących sieci elektroenergetycznych SN i nN może być wykonana staraniem właściciela terenu, na jego koszt, po uzyskaniu warunków przebudowy sieci w ZEB Dystrybucja Sp. z o.o. Zakład Sieci Ełk. Przebudowa dotyczy nie tylko zmian tras linii elektroenergetycznych, lecz również wykonania odpowiednich uzemień i obostrzeń.

c) ostateczna ilość projektowanych urządzeń SN i nN wynika z potrzeb opracowywanego terenu, warunków przyłączenia poszczególnych obiektów.

d) plany zagospodarowania terenu w sąsiedztwie linii średniego napięcia podlega uzgodnieniu z ZEB Dystrybucja Sp. z o.o.

7. W granicach opracowania istnieją urządzenia melioracji wodnych szczegółowych – rowy i drenowanie. W związku z powyższym plany realizacyjne winny być uzgadniane z Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Olsztynie Rejonowy Oddział w Giżycku.

8. Dopuszcza się wprowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzenia zmian do planu.

9. Ogrzewanie planuje się w oparciu o własne, indywidualne kotłownie na paliwo ekologiczne (nośniki przyjazne środowisku takie jak: energia elektryczna, gaz płynny, biomasa, olej opałowy, pompa ciepła itp.) oraz wkłady kominkowe opalane drewnem.

10. Gromadzenie odpadów w pojemnikach (w wydzielonych miejscach) w terenach, gdzie odpady te powstają, w tym na poszczególnych działkach, z możliwością selektywnej zbiórki odpadów, okresowy wywóz odpadów na podstawie stosownych umów, na składowisko (docelowo – do zakładu unieszkodliwiania odpadów) zgodnie z zasadami utrzymania czystości i porządku w gminie, wynikającymi ze stosownych przepisów gminnych oraz ustawy o odpadach.

### ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

**§ 15.1.** Ustala się teren projektowanej zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu – symbolem: **1ZP**,

2. Dla terenu o symbolu: **1ZP** - ustala się:

- a) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni, o ile jej usunięcie nie jest konieczne ze względów bezpieczeństwa lub fitosanitarnych, wprowadza się zakaz fragmentaryzacji trzciny,
- b) nie zezwala się na lokalizację obiektów budowlanych,
- c) ustala się lokalizację elementów małej architektury ogrodowej, wykonanych z naturalnych materiałów: drewna, trzciny, kamieni oraz w odcieniach zieleni i brązów,
- d) dopuszcza się realizację urządzeń rekreacyjno-sportowych np. place zabaw, boiska do gier,
- e) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar. Ewentualne ogrodzenia muszą być ażurowe, wykonane z siatki ogrodzeniowej bądź drewnianych żerdzi lub sztachet, przy czym prześwity muszą stanowić przynajmniej 60% powierzchni ogrodzenia a wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,5m; zaleca się ukrycie ogrodzeń w zieleni.
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni obszaru: 95%,

**§ 16.1.** Ustala się teren projektowanej zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczony na rysunku planu – symbolem: **2US**.

2. Dla terenu o symbolu: **2US** - ustala się:

- a) zachowuje się istniejące podziały geodezyjne działek, w granicach których dopuszcza się lokalizację jednego budynku o funkcji rekreacyjnej, zakazuje się wtórnych podziałów geodezyjnych terenu, dopuszcza się powiększenie powierzchni działek, poprzez łączenie działek sąsiednich i na powiększonym terenie realizację jednego budynku,
- b) ustala się lokalizację elementów małej architektury ogrodowej, wykonanych z naturalnych elementów: drewna, trzciny, kamieni oraz w kolorach zieleni i brązów,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – min. 6m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową i od strony jeziora - zgodnie z rysunkiem planu,
- d) ze względu na szerokość działek: nr 98/2 i 98/3, ustala się możliwość lokalizacji budynków na w/w działkach w odległości 1,5m od ich granic, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) ustala się następujące wskaźniki projektowanej zabudowy:
  - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze
  - dach symetryczny dwuspadowy,
  - nachylenie połaci dachowych: 35-50°
  - pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna lub betonowa w odcieniu ceglastoczerwonym,
  - wysokość budynku: do 7,5 m,
  - poziom posadowienia posadzki parteru nie wyżej niż 0,6m ponad poziom terenu,
  - długość elewacji: do 12 m,
  - kalenice głównych brył budynków – równoległe do linii zabudowy według rysunku planu,
- f) współczynnik zabudowy do 10%
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni obszaru: 70%,
- h) projektowane budynki nie powinny kolidować z istniejącą zielenią wysoką,
- i) w granicach działki zabezpieczyć miejsca postojowe dla min. 2 samochodów,
- j) ogrodzenia muszą być ażurowe, wykonane z siatki ogrodzeniowej bądź drewnianych żerdzi lub sztachet, przy czym prześwity muszą stanowić przynajmniej 60% powierzchni ogrodzenia a wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,5m; zaleca się ukrycie ogrodzeń w zieleni.

**§ 17.1.** Ustala się teren projektowanej zabudowy usługowej turystycznej, oznaczony na rysunku planu – symbolem: **3UT**

2. Dla terenu o symbolu: **3UT** - ustala się:

- a) zakazuje się organizacji imprez masowych,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- c) stosunek powierzchni zabudowy terenu do – 10%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni obszaru: 70%,
- e) w granicach działki zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów, przyjmując min. 1 miejsce postojowe - na jeden obiekt budowlany,
- f) powierzchnię rzutu budynków – do 90m<sup>2</sup>,
- g) ustala się następujące wskaźniki projektowanej zabudowy:
  - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze
  - dach symetryczny dwuspadowy,
  - nachylenie połaci dachowych: 35-50°
  - pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna lub betonowa w odcieniu ceglasczerwonym,
  - wysokość budynku: do 7,5 m,
  - poziom posadowienia posadzki parteru nie wyżej niż 0,6m ponad poziom terenu,
  - długość elewacji: do 12 m,
  - kalenice głównych brył budynków – równoległe do linii zabudowy wg rysunku planu,

3. Dla terenu usług turystycznych o symbolu 3UT, zamiennie ustala się podział terenu na działki zabudowy rekreacji indywidualnej, z zachowaniem poniższych ustaleń:

- a) każda wydzielana działka musi posiadać dostęp do drogi i możliwość wyposażenia w media,
- b) ustala się szerokość wydzielanej działki rekreacji indywidualnej – min. 20m z zachowaniem równoległości granic do działki o nr98/8 i minimalną powierzchnię terenu przeznaczanego pod zabudowę – 1000m<sup>2</sup>,
- c) dla projektowanej zabudowy rekreacji indywidualnej przyjmuje się ustalenia, jak dla zabudowy o symbolu 3UT, zawarte § 17 ust. 2.

4. Dla terenu o symbolu 3UT, w granicach strefy uciążliwości linii energetycznej, zakazuje się wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów. Plany realizacyjne w sąsiedztwie linii uzgadniać z ZEB Dystrybucja z o.o.

**§ 18.** Obszar oznaczony symbolem **E**, przeznacza się pod istniejącą stacją transformatorową.

**§ 19.1.** Obszar oznaczony symbolem **Kp**, przeznacza się pod planowaną przepompownię ścieków.

2. Inną lokalizację przepompowni ścieków dopuszcza się jedynie w przypadku ustalenia na etapie projektowania sieci kanalizacyjnej, lokalizację lepszą z techniczno-ekonomicznego punktu widzenia, przy czym po ustaleniu w ten sposób nowej lokalizacji obszar o symbolu Kp można przeznaczyć na cele zgodne z przeznaczeniem terenów sąsiednich.

#### ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

**§ 20.** Uchwala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych terenów:

L.p.	Symbol przeznaczenia terenu	Stawka procentowa opłaty
1.	1ZP – teren zieleni urządzonej	25%
2.	2US – teren zabudowy rekreacyjnej	25%
3.	3UT – teren zabudowy usługowej turystycznej, rekreacyjnej	25%

**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wydminy.

**§ 22.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady

Roman Sokalski

Załącznik nr 2

do uchwały Nr XVIII/108/2008

Rady Gminy Wydminy

z dnia 24 września 2008 r.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w zabudowy rekreacyjnej w obrębie geodezyjnym Szczybały Orłowskie (działki o nr geodezyjnych: 98/2; 98/3; 98/5; 98/8; 99/1) z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wydminy, uchwalonymi uchwałą Nr IX/77/99 Rady Gminy Wydminy z dnia 29 grudnia 1999r. w sprawie zatwierdzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wydminy

Przewodniczący Rady

Roman Sokalski

Załącznik nr 3

do uchwały Nr XVIII/108/2008

Rady Gminy Wydminy

z dnia 24 września 2008 r.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 w/w ustawy termin wnoszenia uwag do w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczono do 2 września 2008r. W wyznaczonym terminie wpłynęła 0

Przewodniczący Rady

Roman Sokalski

Załącznik nr 4

do uchwały Nr XVIII/108/2008

Rady Gminy Wydminy

z dnia 24 września 2008 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady finansowania wynikają z budżetu gminy.

W granicach planu nie wskazuje się nowych terenów jako przestrzenie publiczne należące do zadań własnych gminy, o których mowa w przepisach art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ale w zależności od potrzeb, ustala się możliwość ich wyznaczenia.

Przewodniczący Rady

Roman Sokalski