

UCHWAŁA NR X / 70 / 2003
RADY GMINY WYDMINY
z dnia 30 października 2003 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy letniskowej (mieszkalnej) w obrębie geodezyjnym Okrągłe (wieś Skomack Mały) w granicach działki o nr ewidencyjnym 4/2.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139, z późn. zmianami) oraz art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dz.U. Nr 80, poz. 717)

- Rada Gminy w Wydminach uchwala, co następuje:

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy letniskowej (mieszkalnej) w obrębie geodezyjnym Okrągłe, przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o następujących ustaleniach:

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Ustalenia niniejszego planu dotyczą działki o nr ewidencyjnym 4/2.

2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- a) zmiana przeznaczenia terenu rolniczego na cele zabudowy letniskowej (mieszkalnej),
- b) ustalenie zasad zagospodarowania terenu,

3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- a) tereny projektowanej zabudowy letniskowej (mieszkalnej), oznaczone na rysunku planu symbolami ML1, ML2, ML3, ML4, ML5, ML6,
- b) tereny istniejących lasów i projektowanych zadrzewień, oznaczone symbolem RL1,
- c) tereny projektowanych zadrzewień wzdłuż brzegu jeziora Bielskie, oznaczone symbolem RL2, RL3,
- d) tereny istniejącej zieleni naturalnej (łąkowej), oznaczone na rysunku planu symbolami ZN1, ZN2
- e) teren planowanej biologicznej oczyszczalni ścieków, oznaczony symbolem NO,
- f) teren planowanego ujęcia wody, oznaczony symbolem WZ,
- g) tereny komunikacyjne - drogi wewnętrzne i drogi dojazdowe stanowiące dostęp do drogi publicznej, oznaczone symbolem KD,
- h) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną.

4. Zastosowane na rysunku planu oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniach planu:

- a) granice terenu objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- c) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,

5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- a) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach bądź różnych zasadach zagospodarowania,
- b) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna ściana budynku

c) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię na której trzeba sytuować frontową elewację budynku.

Rozdział II

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu

§ 2.1. Dla terenów objętych planem obowiązują zakazy dotyczące obszarów chronionego krajobrazu, w tym m.in. zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

2. Sposób zagospodarowania terenu przyległego do wody winien uwzględniać nakazy wynikające z ustawy z dnia 18 lipca 2001r. – Prawo wodne (Dz. U. z dnia 11 października 2001r.).

3. Ochrona środowiska przed odpadami realizowana będzie w ramach rozwiązań technicznych przewidzianych dla całej gminy.

4. Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych.

5. Zaopatrzenie w ciepło projektowanych obiektów ze źródeł na paliwo ekologiczne z zakazem wyposażania projektowanych obiektów w lokalne niskosprawne i zanieczyszczające środowisko kotłownie.

6. Zabrania się realizacji obiektów uciążliwych, mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczeniem powietrza, gleby, wód gruntowych i powierzchniowych oraz takich, których uciążliwość wykracza poza granice własnej działki.

7. Ustala się dla całego obszaru objętego planem, dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku ustalony dla terenów turystyczno-wypoczynkowych poza miastem.

8. Przestrzeganie obowiązujących przepisów prawa odnośnie zachowania ładu przestrzennego, architektonicznego, ochrony wartości przyrodniczych.

9. Wszelkie działania projektowe i realizacyjne zabezpieczające racjonalność i ład przestrzenny należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami oraz zasadami sztuki budowlanej.

10. Forma budynków winna być kształtowana w nawiązaniu do architektury regionalnej.

Rozdział III

Ustalenia w zakresie ochrony dóbr kultury

§ 3.1. W celu ochrony dóbr kultury – wszelkie prace inwestycyjne muszą być wyprzedzone archeologicznym rozpoznaniem powierzchniowym terenu. Po przekazaniu wniosków z rozpoznania Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków, zostaną określone dalsze, szczegółowe warunki realizacji inwestycji.

Rozdział IV

Ustalenia szczegółowe

§ 4. 1. Ustala się tereny planowanej zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolami ML1,ML2,ML3, ML4, ML5, ML6.

1) na wyznaczonych obszarach ustala się przeznaczenie podstawowe pod budynki związane z indywidualnym wypoczynkiem letnim sezonowym lub całorocznym, a alternatywnie, zamiennie – pod zabudowę mieszkalną jednorodziną,

2) dla terenów o których mowa w punkcie 4.1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia wydzielonej działki przeznaczonej pod zabudowę, wg rysunku planu,

b) minimum 70% powierzchni działki winno pozostać jako teren biologicznie czynny, niezabudowany i nieutwardzony,

c) na każdej wydzielonej działce przeznaczonej pod zabudowę lokalizuje się tylko jeden budynek letniskowy lub mieszkalny, o powierzchni zabudowy do 150m² z uwzględnieniem ustalonej na rysunku planu nieprzekraczalnej lub obowiązującej linii zabudowy, funkcję gospodarczo-garażową należy łączyć z podstawową bryłą budynku,

d) ustala się wprowadzenie ujednocionej formy architektury budynków z zachowaniem poniższych ustaleń:

- wysokość budynków do 2 kondygnacji nadziemnych tj. parter i poddasze użytkowe,
- poziom posadowienia posadzki parteru nie wyżej niż 30cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji, w przypadku różnicy wysokości w obrębie rzutu budynku większej niż 1m, należy tak kształtować budynek, aby kondygnacja piwniczna nie była wyniesiona w żadnym punkcie na obwodzie budynku powyżej 1,20m
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 35 – 45 °. W przypadku realizacji budynku bez poddasza użytkowego dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych, jednak nie mniej niż 27°, dachy kryte dachówką ceramiczną, betonową w kolorze czerwieni lub brązu.
- budynki winny charakteryzować się wysokimi walorami w zakresie formy i detalu architektonicznego z zastosowaniem tradycyjnych naturalnych materiałów budowlanych, jak: kamień, cegła, dachówka, drewno ogrodzenia winny wtapiać się w krajobraz, nie zaleca się stosowania ogrodzeń pełnych i betonowych. Postuluje się ogrodzenia z żerdzi drewnianych lub z siatki ukrytej w zieleni.

3) na terenie oznaczonym symbolem ML6 zachowuje się istniejące zadrzewienia śródpolne, a istniejący zbiornik wodny, jako byłe poidło byłą, może pozostać jako ogrodowe oczko wodne lub zostać zasypany.

2. Ustala się teren planowanej plaży, przystani wodnej i kąpieliska-ogólnodostępnych, oznaczony na rysunku planu symbolem UI.

1) dla terenu, o którym mowa w punkcie 2 ustala się:

- a) zachowuje się istniejący punkt widokowy,
- b) zachowuje się istniejącą zieleń.

3. Ustala się tereny planowanych zadrzewień wzdłuż brzegu jeziora Bielskie, oznaczone symbolami RL1, RL2.

1) dla terenów, o których mowa w punkcie 3, ustala się:

- włączenie terenów planowanej zieleni do przeciwległych działek, przeznaczonych pod zabudowę letniskową (mieszkalną) z zakazem budowy ogrodzeń wewnątrz obszaru RL1 i RL2,
- brzeg jeziora Bielskiego winien pozostać ogólnodostępny, zakazuje się fragmentaryzacji trzcin,
- postuluje się wprowadzanie nasadzeń drzew i krzewów rodzimych gatunków, dostosowanych do warunków gruntowych,
- zakazuje się wprowadzanie zabudowy kubaturowej,
- dopuszcza się realizację małej architektury ogrodowej.

4. Ustala się teren istniejącego lasu i upraw polowych, planowanych do zalesienia, oznaczony symbolem RL3

5. Ustala się teren istniejących upraw polowych do zalesienia, oznaczony symbolem RL4.

6. Ustala się tereny istniejącej zieleni naturalnej, łąkowej do zachowania, oznaczone symbolami ZN1, ZN2.

7. Ustala się teren planowanego ujęcia wody na potrzeby planowanej zabudowy letniskowej (mieszkalnej), oznaczony symbolem WZ.

8. Ustala się teren planowanej biologicznej oczyszczalni ścieków, oznaczony symbolem NO. Oczyszczone ścieki odprowadzić do wód z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych lub do ziemi z uwzględnieniem warunków geologiczno-gruntowych i przepisów szczególnych.

9. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami K, dla których postuluje się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6m oraz teren drogi dojazdowej, stanowiącej dostęp do drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD o minimalnej szerokości 5,0m

Rozdział V

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 5. 1. Kanalizacja sanitarna - odprowadzenie ścieków do planowanej biologicznej oczyszczalni ścieków. Oczyszczone ścieki odprowadzić do gruntu z uwzględnieniem warunków geologiczno-gruntowych lub do wód z zastosowaniem obowiązujących przepisów szczególnych.

2. Zaopatrzenie w wodę – z projektowanego ujęcia wody, przy uwzględnieniu przepisów szczególnych.

3. Doprowadzenie energii elektrycznej do poszczególnych obiektów należy realizować na podstawie warunków przyłączenia określonych przez ZEB S.A. Rejon Energetyczny Giżycko.

a) przewiduje się że zasilanie w energię elektryczną terenów objętych niniejszym planem odbywać się będzie z projektowanej słupowej stacji transformatorowej zasilanej napowietrzną linią SN 15 kV od istniejącej linii Wydminy – Orzysz, odgałęzienie Skomack Mały przebiegającej w odległości około 1,3 km od terenów objętych projektem. Poszczególne działki będą zasilane liniami napowietrznymi wyprowadzonymi z projektowanej stacji transformatorowej i przyłączami napowietrznymi lub kablowymi. Ostateczna ilość stacji transformatorowych i typ linii nN zależy będzie od zapotrzebowania mocy przez właścicieli poszczególnych obiektów,

b) projektowany przebieg linii energetycznych i lokalizację stacji transformatorowej przedstawiono na rysunku planu.

4. Ogrzewanie planuje się w oparciu o własne, indywidualne kotłownie na paliwo ekologiczne oraz wkłady kominkowe opalane drewnem.

5. Gromadzenie odpadów stałych w małych kontenerach i wywożenie we własnym zakresie na gminne wysypisko.

6. Proponowane trasy uzbrojenia należy traktować jako orientacyjne, które mogą ulec zmianie na etapie realizacji projektu budowlanego.

7. Dopuszcza się prowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzania zmian do planu.

8. W zakresie komunikacji:

a) teren planowanej drogi dojazdowej, stanowiącej dostęp do drogi publicznej śladem istniejącej drogi do upraw polowych, musi zapewniać dojazd do działek budowlanych co najmniej w postaci ciągu pieszo-jezdnego i szerokości nie mniejszej niż 5m, umożliwiającej ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów.

b) ustala się minimalną szerokość 6,0m - w liniach rozgraniczających planowanej drogi wewnętrznej i szerokość jezdni nie mniejszą niż 3,0m,

c) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach własnych działek przeznaczonych pod zabudowę letniskową,

d) zakazuje się stosowania żużla na drogach i placach postojowych dla samochodów.

Rozdział VI

Przepisy końcowe

§ 6. W stosunku do terenów objętych niniejszym planem oraz w oparciu o art. 8 ust.2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym tracą moc ustalenia i rysunek miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Wydminy, uchwalonego uchwałą nr XXIV/126/93 Rady Gminy Wydminy z dnia 30 czerwca 1993r. (Dz. Urz. Woj. Suw. Nr 22, poz.147).

§ 7. Uchwala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

1) 10 % (dziesięć procent) dla terenów o symbolach ML,

2) 0 % (zero procent) dla pozostałych terenów wyznaczonych na rysunku planu.

§ 8. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

/Leszek Cedrowski/