

UCHWAŁA NR VIII/63/2024 RADY GMINY WYDMINY

z dnia 18 grudnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Sucholaski – półwysep, gmina Wydminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 1572) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz na podstawie Uchwały Nr XXIX/178/2021 Rady Gminy Wydminy z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Sucholaski Rada Gminy Wydminy po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wydminy, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Sucholaski – półwysep, gmina Wydminy, zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXIX/178/2021 Rady Gminy Wydminy z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Sucholaski.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Sucholaski – półwysep, gmina Wydminy;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasad ich finansowania oraz z danych przestrzennych planu, stanowiących odpowiednio załączniki nr 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1. Ustalenia wprowadzające

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) przeznaczenie terenów określone symbolem:

- ML – tereny rekreacji indywidualnej,
- US – tereny sportu i rekreacji,
- ZP – tereny zieleni urządzonej,
- ZL – lasy,
- ZN – tereny zieleni naturalnej,
- Upk – tereny plaży i kąpieliska,
- RM – tereny zabudowy zagrodowej,
- R – tereny rolnicze,
- KDW – tereny drogi wewnętrznej,
- Kp – tereny ciągów pieszych,
- Ti – tereny infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden obiekt budowlany;
- 4) wysokości zabudowy – w stosunku do budynków określona zgodnie z przepisami odrębnymi, w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych mierzona od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu budowlanego do najwyższego punktu tego obiektu.

§ 6. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie oznaczeń:

- 1) granic obszaru objętego planem;
- 2) symboli określających przeznaczenie terenów;
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) pasa szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydzińskiego;
- 6) wymiarowania;
- 7) granicy stanowiska archeologicznego z numerem AZP.

2. Na rysunku planu treść informacyjną stanowią następujące oznaczenia:

- 1) linie obrazujące geometryczne zasady wewnętrznego podziału;
- 2) zasada lokalizacji budynków wraz z kierunkiem kalenicy głównej;
- 3) orientacyjnego przebiegu rekreacyjnej ścieżki pieszej;
- 4) jezioro Wydzińskie.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu objętego planem

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kształtowania zabudowy ustala się zachowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych w §18 oraz zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
- 2) w zakresie kolorystyki i geometrii dachów ustala się zachowanie zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych w §18;
- 3) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:
 - a) nakaz stosowania kolorystyki elewacji nawiązującej do lokalnych cech architektury mazurskiej;
 - b) do wykończenia elewacji należy stosować takie materiały, jak: cegła ceramiczna, tynki tradycyjne, kamień, drewno lub materiały drewnopodobne, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramiczne, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów nowoczesnych;
- 4) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 5) tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu – nie ustala się;
- 6) w granicach planu ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, w którym obowiązują przepisy lokalne, w tym w szczególności nakazy i zakazy, w tym między innymi:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmiańskiego, oznaczonym na rysunku planu,
 - b) zakaz niszczenia i likwidacji zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych,
 - c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - d) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych oraz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 2) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrody, w tym przepisy w sprawie obszaru chronionego krajobrazu;
- 4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego zawartych w § 18 niniejszej uchwały;
- 5) zgodnie z przepisami w sprawie prawa wodnego obowiązuje zakaz grodzenia terenów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu jeziora;
- 6) działania inwestycyjne realizowane w granicach planu nie mogą prowadzić do łamania nakazów i zakazów, w tym w szczególności zakazu zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry wynikających z przepisów dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie materiałów i kolorystyki elewacji;
- 2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 18 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Województwa Warmińsko-Mazurskiego pod numerem AZP 19-75/1 jako ślad osadnictwa z okresu nowożytności,
- 2) stanowisko archeologiczne podlega ochronie zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu do przestrzeni publicznych zalicza się tereny elementarne Upk.01, US.01;
- 2) w zakresie uniwersalnego projektowania plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

§ 12. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów 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:

- 1) tereny górnicze – nie występują;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dla procedur scalania i podziału nieruchomości wszczynanych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy:
 - a) ustalić minimalną powierzchnię działki – 800 m²,
 - b) ustalić minimalną szerokości frontu działki – 16 m,
 - c) ustalić kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60 do 105 stopni za wyjątkiem działek narożnych i skrajnych,
 - d) dopuszcza się mniejsze parametry dla działek wydzielanych w celach infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne;
- 4) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci poza pasami dróg i ciągami komunikacyjnymi na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równoległe lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne,
- 5) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem oraz nie powodujący zmiany przeznaczenia terenu określony w § 18 ustaleń szczegółowych;
- 6) w zakresie realizacji instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych:

- a) dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych montowanych na dachach budynków, oraz pomp ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) wprowadza się zakaz stosowania urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
- 9) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni dróg należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi prawa wodnego oraz ochrony środowiska,
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 11) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
- a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii zapewniających zachowanie norm emisji wynikających z przepisów odrębnych;
- 13) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się: gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) podstawową drogą łączący obszar planu z systemem dróg publicznych jest droga gminna oznaczona symbolem KDW.01;
- 2) powiązanie terenów objętych planem z drogą publiczną zapewnia projektowana droga wewnętrzna KDW.02;
- 3) miejsca postojowe do parkowania samochodów zaopatrzone w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie ustala się zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 17. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - w granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

§ 18. Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol	Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
--------	--

przeznaczenia terenu elementarnego	
ML.01 ML.02 ML.05	<p>Tereny rekreacji indywidualnej</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1)w ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji nie więcej niż 1 budynku rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej; 2)dopuszcza się lokalizację wiaty gospodarczej lub garażowej oraz obiektów małej architektury; 3)minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1800 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek na poprawę warunków zagospodarowania działek na terenie ML.03 oraz działek przeznaczonych na dojścia i dojazdy; 4)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 5)wysokość zabudowy: dla budynków od 6,0 do 7,5 m, w tym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 4,0 m; 6)geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 40° do 45°; 7)pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna lub materiały o zbliżonym wyglądzie w kolorach czerwieni; 8)w zakresie kolorystyki i wykończenia elewacji obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały; 9)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,06 (6%); 10)intensywność zabudowy: od 0,03 do 0,12; 11)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 75%; 12)miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej; 13)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi; 14)zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenów zlokalizowana jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmiańskiego – obowiązują ustalenia zawarte w §8; 15)w granicach terenu ML.02 występują zadrzewienia, których usunięcie stanowi wylesienie mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu na obszarach objętych prawnymi formami ochrony przyrody lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody, co zaliczane jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
ML.03	<p>Tereny rekreacji indywidualnej</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1)adaptuje się istniejący podział - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 800 m²; 2)zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren zlokalizowany jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmiańskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8; 3)wysokość zabudowy: dla obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku - nie więcej niż 3,0 m; 4)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 95%; 5)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
ML.04	<p>Tereny rekreacji indywidualnej</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1)w ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji nie więcej niż 1 budynku rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej; 2)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku; 3)adaptuje się istniejący podział - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 800 m², 4)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 5)zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenu zlokalizowana jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmiańskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8; 6)wysokość zabudowy: dla budynków od 6,0 do 7,5 m, w tym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 3,0 m; 7)geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 40° do 45°;

	<p>8) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna lub materiały o zbliżonym wyglądzie w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>9) w zakresie kolorystyki i wykończenia elewacji obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7. niniejszej uchwały;</p> <p>10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,10;</p> <p>11) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,20;</p> <p>12) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;</p> <p>13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej;</p> <p>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
US.01	<p>Tereny usług sportu i rekreacji</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>1) w ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji: kempingu, pola namiotowego;</p> <p>2) ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku;</p> <p>3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury: nie więcej niż 3,0 m,</p> <p>4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 90%;</p> <p>5) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu cały teren położony jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmieńskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8;</p> <p>6) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;</p> <p>7) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń;</p> <p>8) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
Upk.01	<p>Tereny plaży publicznej i kąpieliska stanowiące dostęp do wód publicznych</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>1) w ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość urządzenia plaży publicznej, ogólnodostępnej;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku;</p> <p>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 95%;</p> <p>4) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu cały teren położony jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmieńskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8;</p> <p>5) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;</p> <p>6) należy stosować nawierzchnię naturalną (trawiastą lub piaszczystą);</p> <p>7) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń;</p> <p>8) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
ZP.01	<p>Teren zieleni urządzonej</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku;</p> <p>2) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren położony jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmieńskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8;</p> <p>3) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.</p>
RM.01	<p>Tereny zabudowy zagrodowej</p> <p>W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość lokalizacji budynków i obiektów budowlanych niezbędnych do funkcjonowania gospodarstwa rolnego, w tym: budynku mieszkalnego, budynków gospodarczych, inwentarskich oraz obiektów małej architektury.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p>

	<p>1)adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>2)nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>3)dopuszcza się realizację dojazdów;</p> <p>4)maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m, dla budynków inwentarskich i gospodarczych 12,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>5)geometria dachów: adaptuje się geometrię dachów na istniejących budynkach, dla nowych budynków ustala się dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>6)pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna lub materiały o zbliżonym wyglądzie w odcieniach czerwieni;</p> <p>7)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;</p> <p>8)intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,55;</p> <p>9)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%;</p> <p>10)w zakresie chowu i hodowli zwierząt ustala się maksymalną liczbę dużych jednostek przeliczeniowych w gospodarstwie nie więcej niż 10 DJP;</p> <p>13)zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren zlokalizowany jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydzińskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8;</p> <p>14)ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.</p>
R.01 R.02	<p>Tereny rolnicze</p> <p>1)obowiązuje zakaz zabudowy;</p> <p>2)należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne, nadwodne i przydrożne;</p> <p>3)nakazuje się utrzymanie rowów melioracyjnych jako otwartych;</p> <p>4)zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu tereny położone są w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydzińskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8.</p>
ZN.01 ZN.02	<p>Teren zieleni naturalnej</p> <p>1)obowiązuje zakaz zabudowy;</p> <p>2)nakazuje się utrzymanie rowów melioracyjnych jako otwartych;</p> <p>3)ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;</p> <p>4)zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenu położona jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydzińskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8.</p>
ZL.01	<p>Lasy</p> <p>1)adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu;</p> <p>2)dopuszcza się wyznaczenie ścieżek edukacyjnych (pieszych i rowerowych), lokalizację tablic edukacyjnych i miejsc odpoczynku, jako urządzeń rekreacyjnych zgodnie z przepisami o lasach;</p> <p>3)gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami o lasach;</p> <p>4)zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenu położona jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydzińskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8.</p>
KDW.01	<p>Teren drogi wewnętrznej</p> <p>1)minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m;</p> <p>2)droga o nawierzchni naturalnej (gruntowej), przepuszczalnej;</p> <p>3)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego;</p> <p>4)zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu KDW.01 położony jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydzińskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8.</p>
KDW.02	<p>Teren drogi wewnętrznej</p> <p>1)minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 4,0 m;</p> <p>2)droga o nawierzchni naturalnej (gruntowej), przepuszczalnej;</p> <p>3)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego;</p>

	4)zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenu KDW.02 położona jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmińskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8.
Kp.01 Kp.02 KP.03	Tereny ciągów pieszych 1)minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 2,0 m; 2)nawierzchnię należy utrzymać jak naturalną (gruntową), przepuszczalną; 3)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego; 4)dopuszcza się realizację dojazdów do nieruchomości poprzez ciąg pieszy oznaczony symbolem KP.03; 5)zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenów położona jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmińskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8.
Ti.01	Tereny infrastruktury technicznej 1)tereny lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego; 2)zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren położony jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmińskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 19. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wydminy.

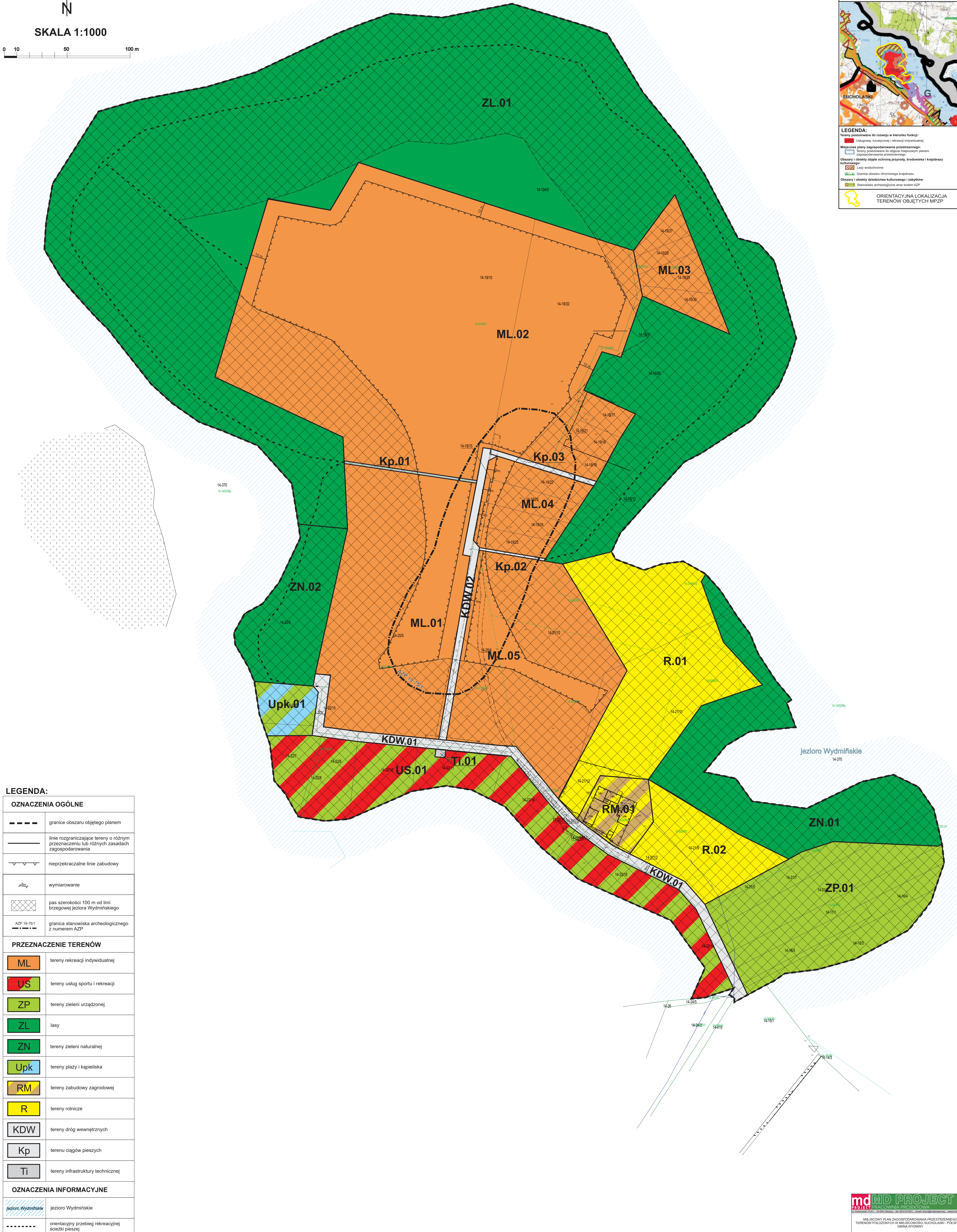
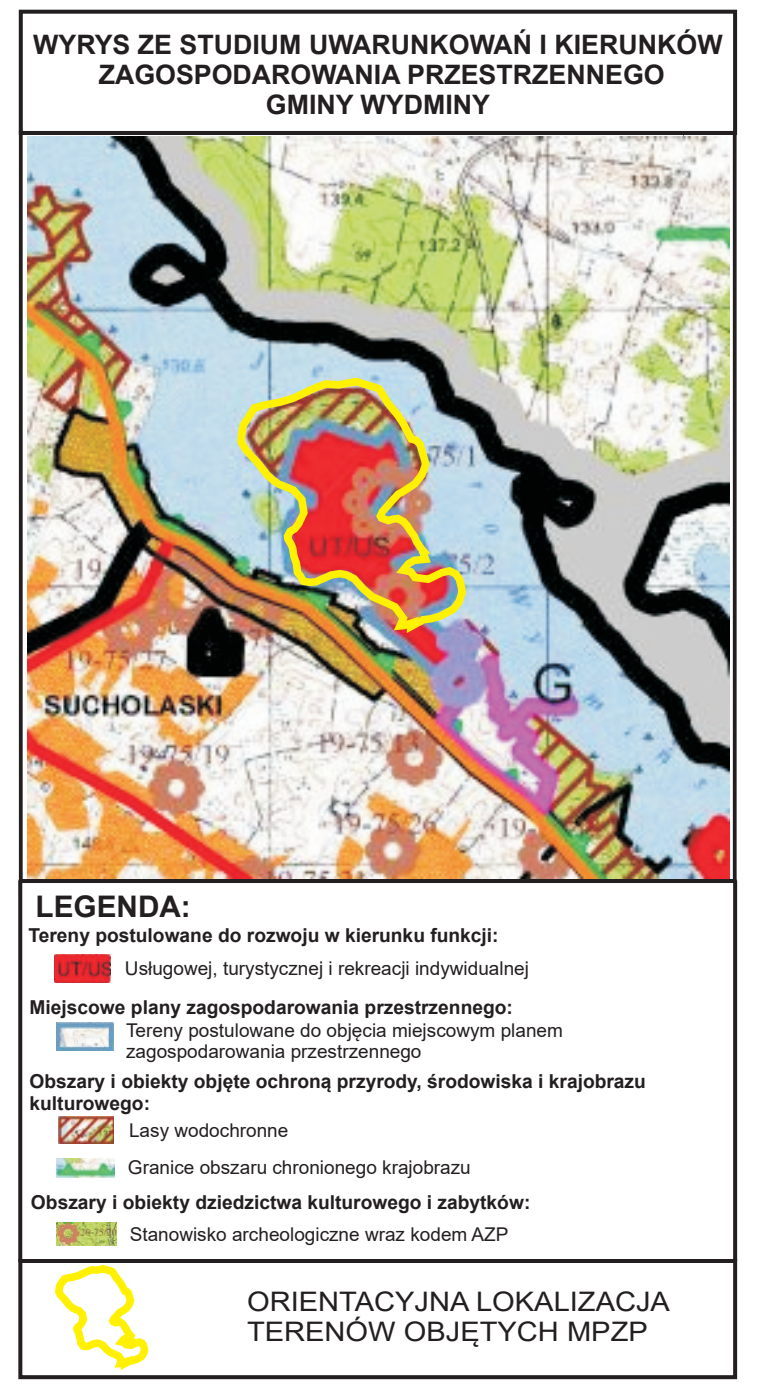
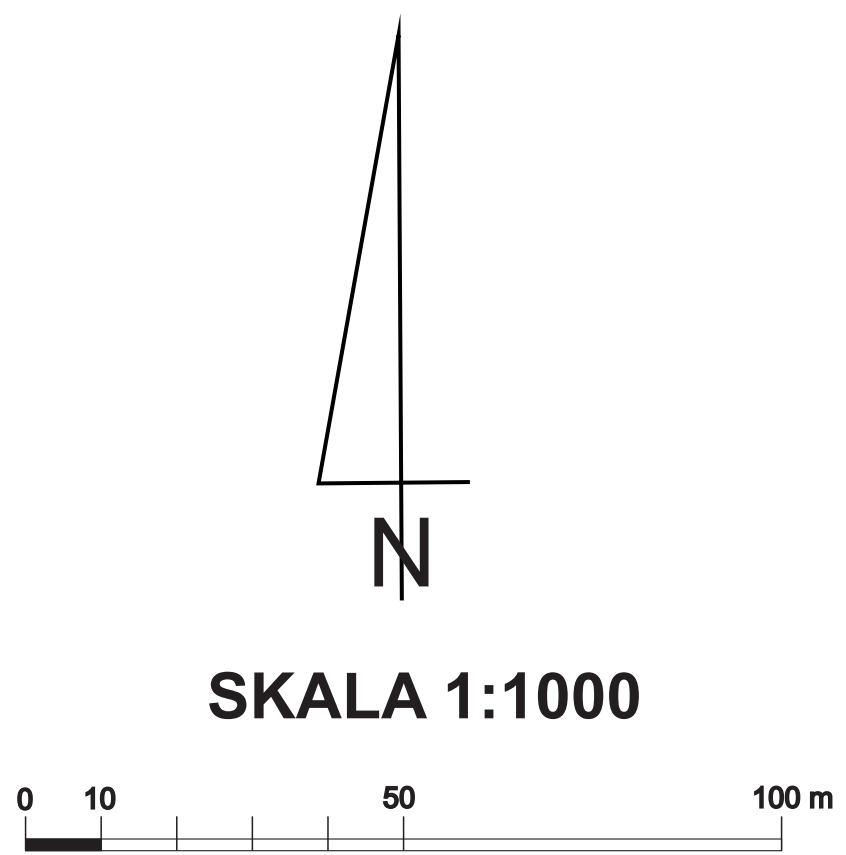
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Wydminy

Krystyna Bożena Pindur

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI SUCHOLASKI - PÓŁWYSEP, GMINA WYDMINY

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr VIII/63/2024
Rady Gminy Wydminy
z dnia 18 grudnia 2024 r



LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE	
---	granice obszaru objętego planem
—	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
∩ ∩ ∩	nieprzekraczalne linie zabudowy
1:500	wymiarowanie
▨	pas szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmifskiego
AZP 19-75/1	granica stanowiska archeologicznego z numerem AZP
PRZEZNACZENIE TERENÓW	
ML	tereny rekreacji indywidualnej
US	tereny usług sportu i rekreacji
ZP	tereny zieleni urządzonej
ZL	lasy
ZN	tereny zieleni naturalnej
Upk	tereny plaży i kąpieliska
RM	tereny zabudowy zagrodowej
R	tereny rolnicze
KDW	tereny dróg wewnętrznych
Kp	tereny ciągów pieszych
Ti	tereny infrastruktury technicznej
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
jeziro Wydmifskie	jeziro Wydmifskie
-----	orientacyjny przebieg rekreacyjnej ścieżki pieszej

md PROJECT
PRACOWNIA PROJEKTOWA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI SUCHOLASKI - PÓŁWYSEP, GMINA WYDMINY

Główny projektant	Dariusz Jędrzejko POU/G-150/00/03
Projektant	mgr inż. Karolina Zielińska

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Sucholaski – półwysep, gmina Wydminy

Lp.	Data wpływu	Imię i Nazwisko	Teren objęty uwagą	Treść uwagi (skrót)	Rozstrzygnięcie Wójta	Rozstrzygnięcie Rady Gminy	Uzasadnienie
1.	09-10-2024	Danuta Antolak Antoni Antolak	teren ML.02, KDW.02	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wspólne wydzielenie drogi wewnętrznej w ramach przeznaczenia określonego symbolem KDW.02 i dalej na terenach oznaczonych symbolem ML.02. 2. Zmniejszenie minimalnej wielkości działki do 1000 m². W zaproponowanych ustaleniach jest 1800 m², to jest zdecydowanie za dużo. 3. Zrealizowanie placu rekreacyjnego, siłowni zewnętrznej itp. 4. Obniżenie stawki opłaty planistycznej do 15%. 	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Możliwość wydzielenia drogi wewnętrznej wynika z ustaleń planu. Konieczne jest sporządzenie poprawnego projektu podziału (po uchwaleniu planu) i zrealizowanie podziału.
					nieuwzględniona	nieuwzględniona	Minimalna powierzchnia działki jest wynikiem szeregu konsultacji społecznych w trakcie procedury opracowania planu. Na tym etapie nie może być zmieniona.
					nieuwzględniona	nieuwzględniona	Możliwość realizacji terenów rekreacyjnych wynika z ustaleń planu. Kwestia realizacji nastąpi po uchwaleniu planu.
					nieuwzględniona	nieuwzględniona	Wysokość stawki opłaty planistycznej ustala Rada Gminy w ramach wyłącznych kompetencji wynikających z przepisów ustawowych.
2.	09-10-2024	Anna Rynkowska Marcin Rynkowski Agnieszka Dąbek-Jeleń Joanna	teren ML.03	Uwzględnienie małych działek położonych na terenie ML.03 (w 100-metrowej strefie od jeziora) jako działek rekreacyjno-budowlanych.	uwzględniona	uwzględniona	Zgodnie z ustaleniami planu istnieje możliwość powiększenia terenu działek o fragment wydzielony z terenu oznaczonego symbolem ML.02. Dopiero połączenie tych fragmentów umożliwi zlokalizowanie zabudowy poza 100-metrową strefą ochrony jeziora Wydmińskiego.
3.	10-10-2024	Joanna Niedźwiedzka	teren ML.03	Uwzględnienie w ustaleniach planu możliwości powiększenia terenów działek w położonych w granicach ML.03. Powiększenie działek (dokupienie fragmentu terenu) umożliwiłoby postawienie budynku rekreacyjnego.	uwzględniona	uwzględniona	Zgodnie z ustaleniami planu istnieje możliwość powiększenia terenu działek o fragment wydzielony z terenu oznaczonego symbolem ML.02. Dopiero połączenie tych fragmentów umożliwi zlokalizowanie zabudowy poza 100-metrową strefą ochrony jeziora Wydmińskiego.
4.	10-10-2024	Andrzej Pikus Marie Anne Pikus	cały obszar planu	1. Uwaga do prognozy. Opracowana prognoza oddziaływania na środowisko jest nierzetelna i rażąco sprzeczna z ustanowionym obszarem chronionego krajobrazu. Nie odnosi się do projektowanej ilości 54 domów. Nie	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Prognoza została opracowana zgodnie z przepisami i zasadami określonymi w obowiązujących przepisach. Na tej podstawie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodnił projekt planu. Prognoza odnosi się do pierwotnej wersji planu, w której przewidywano budowę 72 budynków mieszkalnych. Zmniejszenie liczby budynków do 48

			uwzględnić podstawowego celu ochrony krajobrazu, jakim jest ograniczenie intensywnej urbanizacji.				
			2. W granicach obszaru chronionego krajobrazu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Budowa 54 budynków w granicach planu zaliczana jest zdaniem skarżących do mogących zawsze, trwale znacząco oddziaływać na środowisko. Prognoza uznaje taką zabudowę za nie mającą znaczącego wpływu na środowisko.	nieuwzględniona	nieuwzględniona	(maksymalnie 50) jest korzystne z punktu widzenia oddziaływania przyrodniczego. Nie narusza również podstawowych celów ochrony krajobrazu wynikających z przepisów dotyczących OCHK Pojezierza Elckiego. Zgodnie z przepisami uchwały w sprawie OCHK Pojezierza Elckiego zakaz dotyczy przedsięwzięć zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W odniesieniu do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko rozstrzygnięcie następuje w decyzji środowiskowej. Do przedsięwzięć takich zaliczana jest zabudowa mieszkaniowa na powierzchni większej niż 0,5 ha. Jeżeli zabudowa będzie realizowana jako jedno zadanie inwestycyjne, konieczne będzie przed wydaniem pozwolenia na budowę przeprowadzenie postępowania środowiskowego, które rozstrzygnie na jakich warunkach zabudowa może być realizowana.	
			3. W granicach planu nastąpi całkowite zniszczenie ekosystemu rolnego i częściowe naruszenie ekosystemu wodnego, co należy uznać za sprzeczne z przepisami w sprawie obszaru chronionego krajobrazu. Prognoza nie uznaje zniszczenia ekosystemu rolnego za znaczące i trwałe oddziaływania na środowisko. Zastrzeżenie dotyczy kilkunastohektarowego ekosystemu rolniczego wewnątrz enklawy leśnej, z którego korzystają zwierzęta. Również ekosystem wodny będzie podlegał znaczącej presji ze strony przyszłych użytkowników wybudowanych domów – zdaniem skarżących 200 do 300 osób.	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Plan zakłada przekształcenie niewielkiego fragmentu gruntów rolnych na cele zabudowy letniskowej (rekreacji indywidualnej). Zabudowa będzie miała charakter ekstensywny – stosunkowo niewielkie budynki na dużych działkach. Z punktu widzenia użytkowania rolniczego są to grunty o słabej produktywności, od dawna nieużytkowane, z częściową sukcesją lasu. W prognozie wykazano, że wartość przyrodnicza tej enklawy terenów rolnych (trudno mówić w tym przypadku o ekosystemie rolniczym) jest niewielka. Również wpływ przyszłej zabudowy na ekosystem jeziora został oceniony prawidłowo. W planie przyjęto minimalną odległość od brzegu jeziora nie mniejszą niż 100 m. Dodatkowo brzegi jeziora chronione są przez zwarty obszar terenów leśnych otaczających projektowaną zabudowę. Styczność z brzegiem jeziora następować będzie tylko w granicach terenów plaży gminnej i w części południowej półwyspu. Podważyć należy przy tym obliczenia dotyczące liczby potencjalnych użytkowników. Przy 48 budynków przewiduje się maksymalną liczbę użytkowników na 140 – 150 osób, a średnioważoną liczbę użytkowników w sezonie letnim na ok. 120 osób.	
			4. Prognoza niedostatecznie odnosi się do fauny przebywającej na półwyspie. Zdaniem skarżących bogactwo fauny jest znacznie większe niż wynika to z prognozy. W tym miejscu przytaczane są przykłady, wyczerpania i obserwacje. Również awifauna jest zdaniem skarżących znacznie bogatsza.	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Występujące w granicach planu (półwysp) różne gatunki zwierząt i ptaków zostały wymienione w prognozie oddziaływania na środowisko. Zgodzić się należy, że na terenie półwyspu mogą występować często lub incydentalnie inne gatunki fauny. Nie jest to jednak obszar występowania populacji gatunków chronionych o szczególnym składzie gatunkowym lub ilościowym. Wprowadzenie zabudowy na półwyspie nie oznacza eliminacji całej fauny, czy ornitofauny.	

			<p>Likwidacja ekosystemu użytków rolnych będzie oznaczała eliminację z tego obszaru licznych gatunków zwierzyny grubej i drobnej oraz ptactwa gatunków chronionych. Przyjęcie planu będzie miało zatem znaczące oddziaływanie na środowisko i to w obszarze chronionego krajobrazu.</p>			<p>Znaczna powierzchnia terenów biologicznie czynnych (ponad 80% łącznej powierzchni) pozostawia możliwość dalszego żerowania (bytowania) zwierzyny drobnej i grubej. W wyniku realizacji ustaleń planu nastąpi prawdopodobnie przebudowa składu gatunkowego, szczególnie ornitofauny. Pojawiają się nowe gatunki przebywające w sąsiedztwie siedzib ludzkich (dzięcioły zostaną, może pojawi się zielonosiwy).</p>
			<p>5. Prognoza nie odnosi się do zmiany w stosunku do pierwotnej wersji planu, w której zapisano obowiązek po stronie Gminy wyposażenia terenu w sieć wodociągową. Nie odnosi się również do kwestii odprowadzenia ścieków bytowych z półwyspu, co ma istotne znaczenie dla stosunków wodnych i skażenia gleby. Prognoza nie zawiera zatem aktualnej analizy w tym zakresie.</p>	nieuwzględniona	nieuwzględniona	<p>Zarówno w pierwszej, jak i drugiej wersji planu zakładano wyposażenie terenu w sieć wodociągową. W pierwszej wersji sieć miała być wybudowana przez Gminę, w drugiej warunkiem powstania zabudowy jest wyposażenie terenu w sieć wodociągową (bez sieci nie może powstać zabudowa). Wypracowane zostało rozwiązanie, w którym warunkiem koniecznym powstania zabudowy jest uzbrojenie terenu. W odniesieniu do sieci kanalizacji sanitarnej warunki się nie zmieniły. Zabudowa będzie bazowała na rozwiązaniach indywidualnych (atestowanych zbiornikach podziemnych). Kwestię kontroli i opróżniania zbiorników regulują przepisy odrębne.</p>
			<p>6. Prognoza nie odnosi się do kwestii ogrodzenia terenów przeznaczony pod zabudowę, co zdaniem składających uwagę wynika z §15 ustaleń planu, dotyczących scalania i podziału.</p>	nieuwzględniona	nieuwzględniona	<p>Ustalenia planu dotyczące zasad scalenia i podziału nie odnoszą się do kwestii grodzienia terenu. Obowiązek wprowadzenia tych ustaleń wynika wprost z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie ma nic wspólnego z zasadami dotyczącymi realizacji ogrodzeń.</p>
			<p>7. Uwaga odnosząca się do aktualności i rzetelności prognozy oddziaływania na środowisko, która zdaniem składających uwagę powinna być podstawa do uchwalenia planu miejscowego. Prognoza wymaga uzupełnienia o analizy wynikające z aktualizacji ustaleń planu, w szczególności dotyczące wyposażenia terenu w sieć wodociągową i kanalizacyjną.</p>	nieuwzględniona	nieuwzględniona	<p>Problem aktualności prognozy w zakresie ustaleń dotyczących wyposażenia terenów w sieć wodociągową i kanalizacyjną został rozstrzygnięty w punkcie 5. W tym miejscu należy jeszcze raz wyjaśnić, że prognoza oddziaływania na środowisko jest częścią składową procedury opracowania, uzgadniania i opiniowania planu. Nie jest natomiast częścią składową uchwalanego projektu planu. Na podstawie sporządzonej prognozy dokonano niezbędnych uzgodnień i opinii dotyczących projektu planu. Żaden z organów uzgadniających nie zgłaszał zastrzeżeń do prognozy oddziaływania na środowisko.</p>
			<p>8. Uwaga dotycząca stanowiska większości mieszkańców wsi Sucholaski wobec projektu miejscowego planu dotyczącego półwyspu Sucholaski. Zdaniem</p>	nieuwzględniona	nieuwzględniona	<p>Uwaga oparta na opiniach części mieszkańców wsi Sucholaski. Zgodnie z przyjętym porządkiem prawnym decyzje w tym zakresie podejmują Radni Gminy Wydminy, jako przedstawiciele wybrani w demokratycznych wyborach. Rozstrzygnięcie w tym zakresie należy pozostawić Radnym.</p>

				<p>składających uwagę większość mieszkańców jest przeciwna uchwaleniu planu w takiej wersji, tzn. z możliwością zabudowy rekreacyjnej, która trwale i znacząco zmieni środowisko naturalne.</p> <p>9. Wybudowanie osiedla składającego się z 54 – 56 domów, wbrew wnioskowi wynikającym z prognozy będzie zdaniem składających uwagę znacząco oddziaływać na środowisko w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego. Lokalizacja tego typu inwestycji w obszarach objętych ochroną jest prawnie niedopuszczalna.</p> <p>10. Zastrzeżenie do §15 ustaleń planu dotyczącego systemu dróg dojazdowych. Zdaniem składających uwagę przekształcenie fragmentu drogi gminnej w drogę wewnętrzną i pozbawienie jej na tym odcinku charakteru drogi publicznej spowoduje ograniczenie dostępności. Czy Gmina ma zamiar pozbyć się tego fragmentu drogi? Czy to oznacza teren zamknięty, do którego dostęp będą mieli tylko właściciele projektowanych domów?</p>	nieuwzględniona	nieuwzględniona	<p>W punkcie 1. wykazano, że w wyniku korekty planu maksymalna liczba budynków możliwych do realizacji na półwyspie będzie wynosiła 48 do 50. W punkcie następnym wykazano również, że z przepisów dotyczących obszarów chronionego krajobrazu nie wynika bezpośredni zakaz dotyczący realizacji tego rodzaju inwestycji. W przypadku realizacji całego osiedla przez jednego inwestora konieczne będzie przeprowadzenie wymaganych przepisami prawa procedur środowiskowych (uzyskanie decyzji środowiskowej). W przypadku realizacji inwestycji na poszczególnych działkach decyzje takie nie będą wymagane.</p> <p>Żadna z dróg będących własnością gminy nie ma obecnie statusu drogi publicznej. Zgodnie z ustaleniami projektu planu wskazane drogi pozostaną jako drogi wewnętrzne. Gmina Wydminy nie zamierza pozbywać się tych dróg. Oznacza to, że dalej będą ogólnodostępne. Nie będą podlegały przepisom o drogach publicznych. Pozostaną jako drogi gruntowe zgodnie z ustaleniami planu.</p>
5.	10-10-2024	Sebastian Kowalczyk	cały obszar planu	<p>Uwaga dotycząca charakteru planowanej zabudowy. Zamiast projektowanej zabudowy letniskowej należy wprowadzić zabudowę zagrodową (rolniczą) na działkach o minimalnej powierzchni 30 arów. Wprowadzenie innej funkcji i innych zasad zabudowy jest nieuczciwe wobec pozostałych rolników we wsi Sucholaski. Składający uwagę podkreślają, jak ważne jest zachowanie ładu przestrzennego i walorów przyrodniczych terenu półwyspu sucholaski.</p>	nieuwzględniona	nieuwzględniona	<p>Przeznaczenie terenu pod zabudowę letniskową wynika z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wydminy (2016). Zgodnie z ustaleniami studium jest są to tereny rozwoju zabudowy usług turystycznych i rekreacji indywidualnej. Wprowadzenie zabudowy zagrodowej na tym terenie byłoby niezgodne z ustaleniami studium. Poza tym byłoby konfliktowe z punktu widzenia sąsiedztwa zabudowy rekreacji indywidualnej oraz mogłoby zagrażać ekosystemowi półwyspu Sucholaski (zabudowa zagrodowa to również uciążliwości związane z prowadzeniem produkcji rolnej). Studium jednoznacznie wskazuje na turystyczny charakter obszaru.</p>

6.	10-10-2024	Jolanta Piotrowska Mariusz Piotrowski	cały obszar planu	Sprzeciw wobec ustaleń planu w takiej formie. To jest brutalna ingerencja w środowisko przyrodnicze. Operat środowiskowy jest fałszywy. Realizacja planu w takiej wersji doprowadzi do totalnej degradacji półwyspu.	niewzględzona	niewzględzona	Przeznaczenie terenu pod zabudowę lotniskową wynika z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wydminy (2016). Zgodnie z ustaleniami studium jest są to tereny rozwoju zabudowy usług turystycznych i rekreacji indywidualnej. Prognoza oddziaływania na środowisko opracowana została zgodnie z wymaganymi przepisami i zaakceptowana przez organy i instytucje uprawnione do opiniowania i uzgadniania planu. Projekt uzyskał wymagane przepisami uzgodnienia i opinie.
----	------------	--	-------------------	--	---------------	---------------	--

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

dotyczy: *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Sucholaski – półwysep, gmina Wydminy*

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy w sposób następujący:

- w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

Dane przestrzenne

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) dane przestrzenne utworzone dla Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Sucholaski – półwysep, gmina Wydminy stanowią załącznik do uchwały.

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Przedmiotowy plan dotyczy terenów objętych Uchwałą Nr XXIX/178/2021 Rady Gminy Wydminy z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Sucholaski. Plan obejmuje istniejące tereny rolnicze, zabudowę zagrodową oraz lasy. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w granicach planu znajdują się następujące funkcje: usługowa, turystyczna i rekreacji indywidualnej. Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Wójt Gminy, jako organ sporządzający projekt zmiany planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Kształtowanie struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dla której Rada Gminy Wydminy podjęła Uchwałą Nr XLII/294/2022 z dnia 15 lipca 2022 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wydminy.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Tereny objęte planem stanowią własność: Gminy Wydminy, Skarbu Państwa (Lasy Państwowe) i prywatną. Są położone na półwyspie w miejscowości Sucholaski nad jeziorem Wydmieńskim, wyposażone w infrastrukturę techniczną – sieć wodociągowa. W zakresie komunikacji podstawę stanowi istniejąca droga gminna KDW.01 oraz projektowana droga KDW.02.

W granicach planu nie ustala się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji. Wyznaczono teren Upk.01, w granicach którego przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego (tereny plaży i kąpieliska).

Wobec powyższego teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości, itp.