

UCHWAŁA Nr XXXIV/383/09

Rady Gminy Giżycko

z dnia 10 grudnia 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Wronka

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 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237) 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 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. 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 2005 r. Nr 175, poz. 1462, z 2006 r. Nr 12, poz. 63, z 2007 r. Nr 75 poz. 493, Nr 80 poz. 541) Rada Gminy w Giżycku uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewidencyjnym: 223 - obrębu geodezyjnego Wronka w gminie Giżycko, zwany dalej „planem”.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr VIII/73/07 Rady Gminy Giżycko z 27 czerwca 2007 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu wsi Wronka.

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 Giżycko, 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,

§ 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. W obszarze opracowania wyróżnia się następujące rodzaje obszarów funkcjonalnych:

- MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- RM/U - zabudowa zagrodowa z agroturystyką, usługami turystycznymi,
- ZL - zielen leśna,
- ZN - zieleni naturalna - łąkowa,
- KDW - drogi wewnętrzne,
- KX - ciąg pieszo-jezdny,
- wm - urządzenia melioracyjne

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.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- 1) Teren w granicach opracowania planu, położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich - 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 mieszkaniowe.
- 4) Ustala się ochronę istniejącej zieleni naturalnej – łąkowej oraz wprowadzenie nasadzeń zieleni rodzimej na terenach projektowanej zabudowy wokół projektowanych obiektów.

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

1. 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 ceglasto-czerwonym.

2. Na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - podczas prowadzenia robót budowlanych i ziemnych w przypadku ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, należy zabezpieczyć odkryty przedmiot i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Ełku.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

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

Tereny zieleni naturalnej pozostawia się w użytkowaniu rolniczym z zachowaniem istniejących urządzeń melioracyjnych.

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

1. Zakaz zabudowy kubaturowej, obowiązuje na terenach zieleni naturalnej i leśnej.

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

Nie wskazuje się potrzeby scalania działek. Podział terenu na działki zabudowy mieszkaniowej, 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 projektowanym zjazdem na drogę wojewódzką, przylegającą od południa do opracowywanego terenu.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowaną siecią kanalizacji sanitarnej z przesyłem do oczyszczalni ścieków w Bystrym; zakazuje się stosowania innych rozwiązań (w tym zbiorników bezodpływowych).

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 rozprowadzeniem 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) 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 zasilenia zostaną określone w warunkach przyłączenia, które będą wydane podmiotom wnioskującym o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej.

b) budowa sieci elektroenergetycznych SN i nN może być wykonana staraniem właściciela terenu, na jego koszt, po uzyskaniu warunków budowy sieci w ZEB Dystrybucja Sp. z o.o. Zakład Sieci Ełk.

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

7. W granicach opracowania występują urządzenia melioracji wodnych tj. rowy melioracji szczegółowych i zbieracz drenarski, których przybliżone trasy zaznaczono na rysunku graficznym. Istniejące urządzenia melioracyjne zachowuje się w stanie obecnym. W przypadku konieczności ich przebudowy, gwarantującej właściwe odwodnienie gruntów meliorowanych, należy sporządzić projekt przebudowy i uzgodnić z RO Giżycko celem wniesienia zmian w ewidencji urządzeń.

8. Przewiduje się rezerwę terenu pod trasę gazociągu dystrybucyjnego, gdzie powinny być wyznaczone strefy kontrolowane – 1 m dla gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, których linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu.

a) sieci gazowe nieuwzględnione w rozrządzie uzbrojenia mogą być lokalizowane w pasie drogowym,

b) opracowując plany realizacyjne należy przewidzieć lokalizację sieci gazowej w pasie chodnika lub zieleni.

Nie wyraża się zgody na zlokalizowanie gazociągu w pasie jezdni oraz na działkach prywatnych.

c) dla każdej z działek budowlanych zapewnia się możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci gazowej.

d) gazyfikacja przedmiotowego obszaru przez przedsiębiorstwo gazownicze będzie możliwa, jeśli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy sieci gazowej.

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

10. 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.

11. 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. Ustala się tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu – symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, o następujących ustaleniach:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi powiatowej w konturze o symbolu 3MN i 6MN – 20 m od linii rozgraniczającej drogę, nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg wewnętrznych – min. 6 m od linii rozgraniczających te drogi,

2) minimalną powierzchnię działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m², minimalną szerokość – 25 m, zasady podziału wskazano na rysunku graficznym,

3) w granicach wydzielonej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku wolno stojącego o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej, funkcję gospodarczo-garażową lokalizować w bryle budynku mieszkalnego,

4) współczynnik zabudowy działki - do 15%,

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni obszaru: 60%,

6) w granicach działki zabezpieczyć miejsca postojowe dla min. 2 samochodów, w tym jedno miejsce może zabezpieczać garaż,

7) wskaźniki i parametry projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze,
- b) dach symetryczny dwuspadowy lub wielopłociowy, kalenica główna – równoległa do drogi powiatowej,
- c) nachylenie połaci dachowych: 35-50°,
- d) pokrycie dachowe: dachówka w odcieniu ceglastoczerwonym,
- e) wysokość budynku: do 9 m,
- f) poziom posadowienia posadzki parteru nie wyżej niż 0,6 m ponad poziom terenu,
- g) długość elewacji głównych: do 15 m,

8) zakazuje się ogrodzeń pełnych i betonowych prefabrykowanych, zaleca się ogrodzenia z siatki ukryte w zieleni, wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,5 m;

§ 16. Ustala się teren projektowanej zabudowy zagrodowej, związanej z obsługą użytków rolnych, oznaczony na rysunku planu – symbolem: 7RM/U, o następujących ustaleniach:

1) funkcja podstawowa terenu – zabudowa zagrodowa, funkcja uzupełniająca – agroturystyczna, usługi turystyczne,

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – min. 6 m od linii rozgraniczającej drogę KDW,

3) lokalizacja budynków mieszkalnych, gospodarczych, sportowo-rekreacyjnych, budynku stajni, lub owczarni o łącznej obsadzie zwierząt w konturze urbanistycznym do 15DJP,

4) współczynnik zabudowy do 25%,

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni obszaru: 60%,

6) parametry i wskaźniki projektowanych budynków:

- a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze,
- b) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielopłociowe,
- c) nachylenie połaci dachowych: 35-50°,
- d) pokrycie dachowe: dachówka w odcieniu ceglastoczerwonym,
- e) wysokość budynków: do 10 m,
- f) poziom posadowienia posadzki parteru nie wyżej niż 0,6 m ponad poziom terenu,
- g) długość elewacji głównych: do 16 m,

7) w granicach działki zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów,

8) zakazuje się ogrodzeń pełnych i betonowych prefabrykowanych, zaleca się ogrodzenia z siatki ukryte w zieleni, wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,5 m;

§ 18. Ustala się tereny istniejącej zieleni leśnej, oznaczone na rysunku planu – symbolem: 8ZL, 9ZL, 10ZL, o następujących ustaleniach:

1) zachowuje się istniejące kompleksy leśne,

2) gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z ustawą o lasach,

§ 19. Ustala się tereny istniejących użytków rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem: 11ZN-24ZN, o następujących ustaleniach:

- 1) obsługa gruntów rolnych - w projektowanym gospodarstwie rolnym - rodzinnym, konturze o symbolu 7RM/U,
- 2) dopuszcza się częściowe zalesienie terenu rodzinnymi gatunkami drzew i krzewów, dostosowanych do warunków glebowych terenu,
- 3) zmiana sposobu użytkowania gruntów w sąsiedztwie rowu melioracyjnego wymaga uzgodnienia z Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Olsztynie Rejonowy Oddział w Giżycku,
- 4) zakazuje się zmiany stosunków wodnych,
- 5) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, o ile nie spowodują zmiany stosunków wodnych.

§ 20. Ustala się tereny projektowanych dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu – symbolami: 25KDW, 26KDW, 27KDW, o następujących ustaleniach:

- minimalna szerokość pasa drogowego - 10 m, w tym jezdnia o szerokości co najmniej 5,5 m.

§ 21. Ustala się teren projektowanego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu – symbolem: 28KX o następujących ustaleniach:

- minimalna szerokość pasa nawierzchni ciągu pieszo-jezdnego - 6 m.

§ 22. Ustala się teren projektowanej ścieżki pieszo-rowerowej lub rowerowej, oznaczony na rysunku planu – symbolem: 29KX, 30KX, 31KX, o następujących ustaleniach:

- minimalna szerokość pasa nawierzchni ścieżki rowerowej 2,5 m; pieszo-rowerowej - 3,5 m; pas pobocza – zmienny w zależności od ukształtowania terenu.

§ 22. Ustala się tereny istniejących urządzeń melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu – symbolem: wm, o następujących ustaleniach:

- 1) zachowuje się istniejące urządzenia melioracyjne,
- 2) przebudowa, budowa urządzeń wodnych, zbiorników wodnych - wymaga uzgodnienia z Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych Województwa Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie Oddział Rejonowy w Giżycku.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 23. Uchwala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów wyróżnionych w planie - w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Giżycko.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Ewa Raczkowska

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXXIV/383/09
Rady Gminy Giżycko
z dnia 10 grudnia 2009 r.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wronka (działka o nr geodezyjnym: 223) z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Giżycko, uchwalonymi uchwałą Nr XII/130/07 Rady Gminy Giżycko z dnia 21 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Giżycko.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXXIV/383/09
Rady Gminy Giżycko
z dnia 10 grudnia 2009 r.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Wronka - do publicznego wglądu tj. w dniach od 09.10.2009 r. do 04.11.2009 r. oraz w terminie 14 dni po zakończeniu wyłożenia – do 19.11.2009 r. osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nie wniosły uwag.

Załącznik nr 4
do uchwały Nr XXXIV/383/09
Rady Gminy Giżycko
z dnia 10 grudnia 2009 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 ciąg pieszo-rowerowy, o symbolu 29KX, 30KX, 31KX - wskazuje się jako teren przestrzeni publicznej należący do zadań własnych gminy, o których mowa w przepisach art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W zależności od potrzeb, ustala się możliwość wyznaczenia nowych terenów.