

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU
ZABUDOWY LETNISKOWEJ, MIESZKALNO-PENSJONATOWEJ**

W OBRĘBIE GEODEZYJNYM SUCHOLASKI

Centrum Usług Projektowych
Maria i Kazimierz Olchowscy s. c.
11-500 Giżycko, ul. Dąbrowskiego 3A
Projektant:
mgr inż. arch. Maria Olchowska
upr. urb. 1448/94

**Uchwała nr X/7i/2003
Rady Gminy Wydminy
z dnia 30.10.2003
/Dz. Urz. Woj. Warm.-Mazur.
Nr 185, poz. 2230/**

UCHWAŁA NR X / 71 / 2003
RADY GMINY WYDMINY z
dnia 30 października 2003 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy letniskowej, mieszkalno-pensjonatowej w obrębie geodezyjnym Sucholaski.

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), 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, mieszkalno-pensjonatowej w obrębie geodezyjnym Sucholaski („obszar A”), przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o następujących ustaleniach:

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§ 1.1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

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

2. Przedmiotem ustaleń planu są:

- a) tereny projektowanej zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolami ML1, ML2, ML3, ML4,
- b) teren projektowanej zabudowy mieszkalnej, mieszkalno-pensjonatowej lub letniskowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/P,
- c) tereny istniejących upraw polowych z dopuszczeniem siedlisk rolniczych, oznaczone symbolami RP1 ,RP2,
- d) tereny istniejących lasów nie podlegające uchwaleniu (poza granicami opracowania planu), oznaczone symbolami RL,
- e) tereny gruntów organicznych, podlegających ochronie, oznaczone symbolami RE,
- f) tereny istniejącej zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem RN,
- g) teren istniejącej zieleni wzdłuż brzegu jeziora Wydmieńskiego, oznaczony symbolem Rz,
- h) teren planowanej ogólnodostępnej plaży, oznaczony symbolem UI
- i) tereny planowanej zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolem ZI,
- j) tereny komunikacyjne - drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do drogi publicznej, oznaczone symbolami KG1.KG2, KG3, KG4,
- k) tereny komunikacyjne - droga wojewódzka, oznaczona symbolem KW,
- l) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną.

3. Zastosowane na rysunku planu oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

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

d) strefa ochrony biologicznej jeziora.

4. 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. Zakazuje się wykonania budowli kubaturowych w strefie brzegowej jeziora.

3. Zakazuje się grodzenia nieruchomości bezpośrednio do linii brzegowej jeziora Wydmińskiego i ustala się obowiązek pozostawienia pasa o szerokości min. 1,5m od linii brzegu umożliwiającego swobodny dostęp do jeziora. Zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu wynika z art. 27 ust.1 ustawy Prawo wodne z dn. 18 lipca 2001 r.

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

5. Zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych.

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

7. Planowaną zabudowę maksymalnie oddalać od drogi wojewódzkiej i wprowadzać pasy zieleni izolacyjnej. Budowa domków campingowych w konturze o symbolu ML2, w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej jest możliwa, pod warunkiem wykonania przez właścicieli działek urządzeń ochronnych, o których mowa w ustaleniach szczegółowych dla konturu KX (§ 3 usL12).

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

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

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

11. Forma budynków winna być kształtowana w nawiązaniu do architektury regionalnej, tzn. budynki parterowe z dachami symetrycznymi, o kącie nachylenia połaci 35 - 48°, pokryte dachówką lub innym materiałem jeśli wynika to z ustaleń szczegółowych planu, detale architektoniczne z zastosowaniem tradycyjnych naturalnych materiałów budowlanych, jak: kamień, cegła, dachówka ceramiczna, drewno,

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

§ 3. 1. Ustala się tereny planowanej zabudowy letniskowej, w ramach istniejących wydzielonych geodezyjnie działek, oznaczone na rysunku planu symbolami ML1,ML2,ML3, ML4.

1) na wyznaczonych obszarach ustala się przeznaczenie podstawowe pod sezonowe budynki campingowe związane z indywidualnym wypoczynkiem letnim,

2) dla terenów o których mowa w punkcie 3.1 obowiązują ustalenia rozdziału II oraz następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) tereny przeznaczone pod zabudowę w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej wymagają wykonania urządzeń zabezpieczających teren zabudowy przed wodą opadową z drogi przez podmioty wprowadzające zmiany w zagospodarowaniu terenu tj. właścicieli terenu pod planowaną zabudowę,
- b) na każdej wydzielonej działce przeznaczonej pod zabudowę lokalizuje się tylko jeden 'budynek letniskowy campingowy, sezonowy, konstrukcji drewnianej, nie związany na trwale z gruntem (na słupkach) - bez fundamentów, z dachem dwuspadowym, symetrycznym - pokrytym materiałem dachówko podobnym, o powierzchni zabudowy do 60m² z uwzględnieniem określonej nieprzekraczalnej lub obowiązującej linii zabudowy wskazanej na rysunku planu,
- c) zaleca się łączenie dwóch lub kilku wydzielonych działek i na powiększonym w ten sposób terenie realizację jednego domku letniskowego - campingowego,
- d) w granicach działki min.70% powierzchni winno pozostać jako tereny biologicznie czynne, tj. przeznaczone pod zielen, niezabudowane i nieutwardzone,
- e) 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.

2. Ustala się teren planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkalno-pensjonatowej, letniskowej całorocznej lub sezonowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/P.

1) na wyznaczonym obszarze ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkalną, mieszkalno-pensjonatową lub letniskową. W sąsiedztwie drogi wojewódzkiej wykonanie urządzeń zabezpieczających teren zabudowy przed wodą opadową z drogi należy do podmiotu wprowadzającego zmiany w zagospodarowaniu terenu tj. właścicieli terenu pod planowaną zabudowę.

2) dla terenu o którym mowa w punkcie 3.2 obowiązują ustalenia rozdziału II oraz następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ustala się powierzchnię wydzielonej działki nie mniejszą niż 1200m ,
- b) na każdej wydzielonej działce przeznaczonej pod zabudowę lokalizuje się tylko jeden budynek, wg ustaleń na rysunku planu, z uwzględnieniem określonej nieprzekraczalnej linii zabudowy, funkcję gospodarczo-garażową należy łączyć z podstawową bryłą budynku, wysokość budynków od projektowanego poziomu terenu do kalenicy - nie więcej niż 8,0m ,
- c) w granicach działki min.70% powierzchni winno pozostać jako tereny biologicznie czynne, tj. przeznaczone pod zielen, niezabudowane i nieutwardzone,

3. Ustala się tereny istniejących upraw polowych, oznaczone na rysunku planu symbolem RP1 i RP2.

- 1) na wyznaczonych obszarach ustala się przeznaczenie podstawowe pod uprawy polowe,
- 2) na wydzielonych geodezyjnie działkach rolnych dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej pod warunkiem wprowadzenia min. 10m pasa zieleni izolacyjnej od drogi wojewódzkiej i wykonania niezbędnych urządzeń zabezpieczających teren zabudowy przed wodą opadową z drogi przez właścicieli terenu pod planowaną zabudowę, planowane budynki mieszkalne maksymalnie odsuwać od drogi wojewódzkiej,
- 3) projektowany budynek mieszkalny i gospodarcze parterowe, wg ustaleń rozdziału II
- 4) na działce nr 9/2 i 9/4 alternatywnie, zamiast upraw rolniczych dopuszcza się wprowadzenie zalesienia.

4. Ustala się tereny gruntów organicznych, podlegających ochronie, wyłączonych spod zabudowy o symbolu RE.

5. Ustala się teren istniejącej zieleni naturalnej, stanowiącej biologiczną ochronę jeziora, oznaczony symbolem RN

1) na terenie, o którym mowa w pkt.5 *zabrania* się wznoszenia jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej, dopuszcza się poprowadzenie nieutwardzonego ciągu pieszego i elementów małej architektury ogrodowej.

6. Ustala się teren istniejącej zieleni naturalnej - łąkowej, w strefie ochrony biologicznej jeziora, oznaczony symbolem UI,

- 1) dla terenu, o którym mowa w punkcie 6 ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe pod zieleń,
 - b) zakazuje się wznoszenia zabudowy kubaturowej, dopuszcza się realizację plaży ogólnodostępnej, pola namiotowego i ustawienie kontenerowych szaletów,
7. Ustala się teren istniejących zadrzewień wzdłuż brzegu jeziora Wydmińskiego do zachowania, oznaczony symbolem Rz.
8. Ustala się teren planowanej zieleni izolacyjnej od drogi wojewódzkiej, oznaczony symbolem Zł. Jeśli pas terenu, oznaczony symbolem KX, wskazany pod wykonanie urządzeń zabezpieczających teren zabudowy przed wodą opadową z drogi będzie niewystarczający, należy powiększyć go kosztem terenu pod planowaną zieleń.
9. Ustala się teren wód jeziora Wydmińskiego, oznaczony na rysunku planu symbolem W, w miejscach oznaczonych na rysunku planu, na zakończeniu ciągów pieszych, dopuszcza się realizację dwóch pomostów ogólnodostępnych - pod warunkiem uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego.
10. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KG1, KG2, KG3, KG4 dla których postuluje się szerokość w liniach rozgraniczających minimum 7m lub wg rysunku planu,
11. Ustala się teren drogi wojewódzkiej klasy G, nieprzekraczalną linię zabudowy min. 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni.
12. Ustala się pas terenu przylegającego do pasa drogi wojewódzkiej, o szerokości min. 5m, na realizację ścieżki rowerowej oraz służący pod urządzenia zabezpieczające (rów stokowy) projektowanych budynków przed zalewaniem wodą opadową, oznaczony symbolem KX.

Rozdział IV

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 4.1. Kanalizacja sanitarna - odprowadzenie ścieków planowanym kolektorem sanitarnym do istniejącej oczyszczalni ścieków w Wydminach.

2. Zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu gminnego.

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 15kV od istniejącej linii Giżycko - Siedliska - Wydminy, odgałęzienie Sucholaski, przebiegającej w odległości około 700m od terenów objętych projektem. Poszczególne działki będą zasilane liniami napowietrznymi i kablowymi wyprowadzonymi z projektowanej stacji transformatorowej oraz przyłączami napowietrznymi lub kablowymi.

b) ostateczna ilość stacji transformatorowych i typ linii nN zależeć będzie od zapotrzebowania mocy przez właścicieli poszczególnych obiektów.

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 przedstawione na rysunku planu, należy traktować jako orientacyjne, które mogą ulec zmianie na etapie realizacji projektu budowlanego.

7. W zakresie komunikacji:

a) ustala się teren drogi wojewódzkiej nr 655 klasy G, szerokość w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 25m oraz adaptację istniejącego zjazdu z drogi KG4 i realizację zjazdu tylko z drogi KG1 w celu zachowania minimalnych odległości pomiędzy skrzyżowaniami, wynikającymi z Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. Nr43, poz. 430)

- b) w celu stworzenia bezpieczeństwa ruchu rowerowego, postuluje się rezerwę pasa terenu na potrzeby realizacji ścieżki rowerowej o minimalnej szerokości 2,0m poza linią rozgraniczającą pas drogi wojewódzkiej, oznaczony symbolem KX,
- c) ciągi piesze winny zapewniać ogólny dostęp do jeziora.
- d) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach własnych działek przeznaczonych pod zabudowę,
- e) zakazuje się stosowania żużla na drogach i placach postojowych dla samochodów.

Rozdział V

Przepisy końcowe

- § 5. 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).
- § 6. Uchwała się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % (trzydzieści procent).
- § 7. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy.
- § 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.



Przewodniczący Rady Gminy

/ Leszek Cedrowski