

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SORKWITY

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej w miejscowości Zyndaki gmina Sorkwity.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XXXII/232/2021 Rady Gminy Sorkwity z dnia 22 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej w miejscowości Zyndaki gmina Sorkwity, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sorkwity,

Rada Gminy Sorkwity uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej w miejscowości Zyndaki gmina Sorkwity zwany dalej „planem”.

2. Plan stanowi częściową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej w miejscowości Zyndaki gmina Sorkwity przyjętego uchwałą Rady Gminy Sorkwity Nr XXVII/175/05 z dnia 25 sierpnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 23 września 2005 r. Nr 132 poz. 1598).

3. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z uchwałą Nr XXXII/232/2021 Rady Gminy Sorkwity z dnia 22 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej w miejscowości Zyndaki gmina Sorkwity, oraz zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu.

4. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy letniskowej lub zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczony na rysunku planu symbolem ML;
2. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, § 5 uchwały;
- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu; § 6 uchwały;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, § 7 uchwały;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, § 8 uchwały;
- 5) 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, § 9 uchwały;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, § 10 uchwały;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, § 11 uchwały;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, § 12 uchwały;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, § 13 uchwały;
- 10) przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasad obsługi komunikacyjnej, parametrów działek budowlanych, § 14 uchwały;
- 11) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 15 uchwały;
- 12) określenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, § 16 uchwały;
- 13) określenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, § 17 uchwały.

§ 3. 1. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako obowiązujący i ściśle określony:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go z innych terenów;
- 4) granica terenu objętego planem.

2. Drogę zlokalizowaną poza granicami terenu objętego planem oznaczono informacyjnie.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Sorkwity o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą teren, na którym znajduje się istniejący budynek, i na którym można sytuować urządzenia budowlane w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego niezbędne dla

funkcjonowania istniejącego budynku; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element obiektu budowlanego nie może tej linii przekroczyć.

- 5) wysokości zabudowy wyrażonej w metrach – należy przez to rozumieć pionowy wymiar pomiędzy poziomem terenu w rozumieniu przepisów odrębnych a odpowiednio wierzchem kalenicy;
- 6) adaptacji zabudowy – należy przez to rozumieć zachowanie istniejącego budynku i istniejących sieci stanowiących inwestycje celu publicznego oraz istniejącego zagospodarowania działki z możliwością przystosowania istniejącego budynku do aktualnych potrzeb użytkownika; przystosowanie to może wiązać się z remontem lub rozbudową z zachowaniem dopuszczalnych parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych w rozdziale 3 uchwały z warunkiem nieprzekroczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Rozdział 2.

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) W granicach opracowania planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji.
- 2) W zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynku ustala się:
 - a) zakaz stosowania jaskrawej, dysharmonicznej kolorystyki elewacji;
 - b) do wykończenia elewacji należy stosować takie materiały jak: cegła ceramiczna, tynki, kamień, drewno lub materiały drewnopodobne, szkło lub ceramika budowlana w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej.
- 3) W zakresie ogrodzeń ustala się:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,40 m;
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na całej długości oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych i murowanych.
 - c) Ogrodzenie można lokalizować wyłącznie na terenie wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy.
- 4) Zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w rozdziale 3 uchwały.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

- 1) Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
- 2) Poziom hałasu w środowisku dla terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczonego na rysunku planu symbolem ML należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, stosownie do przepisów odrębnych.
- 3) Ustala się następujące nakazy:
 - a) w nowo instalowanych systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej nie powodujących ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery, stosownie do przepisów odrębnych;
 - b) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi.

- 4) Ustala się następujące zakazy:
 - a) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
 - b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych.
- 5) Zasady kształtowania krajobrazu zostały określone poprzez ustalenie gabarytów zabudowy, formy ogrodzeń, materiałów i kolorystyki elewacji, rodzaju i kolorystyki pokryć dachowych oraz poprzez ustalenie zasad zagospodarowania działki budowlanej.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie objętym planem nie występują obiekty i tereny wymagające ochrony ustaleniami planu.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Na terenie objętym planem przestrzenie publiczne nie występują.

§ 9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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) Teren objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich, na terenie którego obowiązują przepisy w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów.
- 2) Na dzień uchwalenia planu audyt krajobrazowy województwa warmińsko-mazurskiego nie został sporządzony i w związku z tym wyniki audytu krajobrazowego nie mogą być uwzględnione w niniejszym planie.
- 3) W granicach terenów objętych planem nie występują:
 - a) udokumentowane geologicznie złoża kopalin,
 - b) tereny zagrożone osuwiskami,
 - c) tereny szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) obiekty i tereny objęte ochroną konserwatorską ujęte w rejestrze zabytków oraz w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

Na terenie objętym planem procedury scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje się.

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

- 1) Powiązania z drogami układu nadrzędnego poprzez drogę powiatową przyległą do terenu objętego planem.
- 2) Ilość miejsc postojowych przyjmować następująco: należy przewidzieć jedno miejsce postojowe o nawierzchni trawistej na terenie ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy. Miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie przewiduje się.

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

- 1) Adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej stanowiące inwestycje celu publicznego w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami .
- 2) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i korektę średnic, likwidację istniejących obiektów, sieci i urządzeń stanowiących inwestycje celu publicznego.
- 3) Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Przyłącza infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemne.
- 5) Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu
- 6) Odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej.
- 7) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na podstawie przepisów odrębnych
- 8) Zasady zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz podmiotów ubiegających się przyłączenie będzie możliwe w przypadku zaistnienia technicznych możliwości zasilenia z sieci gazowej;
 - b) do czasu objęcia terenu wsi Zyndaki siecią gazową dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych.
- 10) Zasady zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 pkt 3) lit. a).
- 11) W zakresie telekomunikacji ustala się: przyłączanie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł;
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

§ 13. Sposoby tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów

- 1) Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 2) Zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu właściwych przepisów ustawy Prawo budowlane.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 14. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasad obsługi komunikacyjnej, parametrów działek budowlanych:

Symbol terenu	Ustalenia
1ML	1. Przeznaczenie: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

	<ol style="list-style-type: none"> 2. Adaptuje się istniejący budynek . Dopuszczalny zakres zmian wg § 4 pkt 6) uchwały. 3. Zakazuje się lokalizowania nowych obiektów budowlanych oraz wiat i altan za wyjątkiem urządzeń budowlanych w rozumieniu przepisów Prawa Budowlanego niezbędnych do funkcjonowania istniejącego budynku. 4. Nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. 5. Urządzenia budowlane należy lokalizować na terenie wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. 6. W zakresie ochrony drzewostanu i ukształtowania terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 6. pkt 4). 7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m²; b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,2; c) intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,3; d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%; e) maksymalna wysokość zabudowy – do 8,0 m f) geometria dachu: dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 32⁰ do 45⁰; dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych; g) kolorystyka dachu: obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną w odcieniach ceglastej czerwieni. 8. Zasady obsługi komunikacją kołową: obsługa komunikacyjna terenu istniejącym zjazdem z drogi powiatowej.
--	--

Przepisy końcowe

§ 15. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla całego obszaru objętego planem w wysokości 30 %.

§ 16. W granicach planu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym nie przewiduje się.

§ 17. W granicach planu inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym są sieci: telekomunikacyjna i elektroenergetyczna.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sorkwity.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

/-/ Mariola Plichta