

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY GMINY SORKWITY**

z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki  
o nr ewidencyjnym 291/1, obręb Zyndaki, gmina Sorkwity**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j: Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz Uchwały Nr XLIII/309/2018 Rady Gminy Sorkwity z dnia 19 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr geod. 291/1, obręb Zyndaki, gmina Sorkwity, Rada Gminy Sorkwity po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sorkwity, uchwała co następuje:

**Rozdział I**

Przepisy ogólne

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewidencyjnym 291/1 położonej w obrębie geodezyjnym Zyndaki, gmina Sorkwity, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 8,44 ha.

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

- 1) ustaleń stanowiących treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3;
- 5) dane przestrzenne tworzone dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.** 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) zasad przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) 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;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 11) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

**§ 3. 1.** Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) granice opracowania planu;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) przeznaczenia terenów elementarnych oznaczone symbolem cyfrowo – literowym;
  - 5) wymiary w metrach.
2. Następujące elementy obowiązują na podstawie przepisów odrębnych: teren objęty granicami opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 208 "Zbiornik międzymorenowy Biskupiec".
3. Następujące oznaczenia stanowią informacje planu:
- 1) grupy istniejących zadrzewień i zakrzewień;
  - 2) linie obrazujące proponowane zasady wewnętrznego podziału;
  - 3) droga gminna – działka o nr ew. 295.

**§ 4.** Ustala się następującą interpretację użytych w uchwale pojęć:

- 1) Teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem cyfrowo – literowym.
- 2) Przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które musi przeważać na danym terenie elementarnym.
- 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać żadne elementy budynku.
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 5) Główna połąc dachowa – należy przez to rozumieć połąc dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połąci dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów.
- 6) Kąt nachylenia połąci – należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połąci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połąci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść.
- 7) Wysokość zabudowy – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość do najwyższej położonej konstrukcji przekrycia budynku, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu budowlanego.

- 8) Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 9) Przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

#### **§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych na obszarze objętym planem.**

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:
  - 1) pod zabudowę rekreacji indywidualnej, oznaczoną na rysunku planu symbolem ML;
  - 2) pod drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
  - 3) pod infrastrukturę techniczną – energetyka, kanalizacja, wodociągi, oznaczoną na rysunku planu symbolem EKW.

#### **§ 6. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:
  - 1) Powiązanie komunikacyjne poszczególnych terenów elementarnych z układem zewnętrznym należy realizować zgodnie z zasadami obsługi komunikacyjnej określonymi w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.
  - 2) Zasady obsługi parkingowej obszaru planu oraz minimalna liczba stanowisk postojowych dla nowej zabudowy:
    - a) dla zabudowy rekreacji indywidualnej należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na 1 samodzielny budynek rekreacji indywidualnej;
    - b) kształtowanie ciągów komunikacyjnych należy realizować z uwzględnieniem zasad uniwersalnego projektowania
2. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) Adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w sposób niezmieniający przeznaczenia terenu i nie powodujący kolizji z tymże przeznaczeniem.
  - 2) Ustala się zasadę prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na terenach przeznaczonych pod zabudowę bez prawa ograniczania funkcji podstawowej terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równoległe lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne.
  - 3) Nowe sieci energetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne.
  - 4) Odprowadzenie ścieków sanitarnych: do projektowanego układu kanalizacji sanitarnej a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, odprowadzanie ścieków należy realizować poprzez indywidualne rozwiązania i technologie dopuszczone przepisami odrębnymi.
  - 5) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych lub z indywidualnych ujęć wody.
  - 6) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
    - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni nieutwardzonych i uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 7) Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi.

- 8) Ustala się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 9) Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 10) Melioracje:
  - a) wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych należy realizować w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;
  - b) dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób aby nowa sieć drenarska przejęła funkcje starej sieci zachowując spływ wód.
- 11) Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się realizację mikro instalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych o mocy do 50kW, w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych. Zakaz realizacji turbin i elektrowni wiatrowych.

### **§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
  - 1) przeznaczenia terenów elementarnych oraz określenia minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
  - 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, usytuowania kalenic budynków, formy kształtowania dachów i ich kolorystyki oraz wysokości zabudowy;
  - 3) ochrony oraz zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.
2. Ogrodzenia od strony dróg nie mogą przekraczać wysokości 1,8 m od poziomu terenu. Od strony drogi dopuszcza się wykonanie ogrodzeń jako drewniane, murowane, kamienne lub metalowe z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów. W ogrodzeniach od strony dróg wprowadza się zakaz stosowania prefabrykowanych przęseł betonowych.

### **§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. Ustala się zasady z zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu:
  - 1) teren opracowania planu znajduje się poza granicami prawnych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych;
  - 2) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem ML zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
  - 3) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
  - 4) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.**

Ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu gabarytów i formy architektury nowo wznoszonych budynków, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

**§ 10. 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. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) teren objęty opracowaniem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 208 "Zbiornik międzymorenowy Biskupiec" - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 2) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze;
  - 3) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
  - 4) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 5) na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

#### **§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

1. Nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
2. W przypadku gdy w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały nie wskazuje się możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych wprowadza się zakaz ich realizacji.

#### **§ 12. Ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.**

Podział działek może następować w oparciu o następujące parametry: minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.ML, 2.ML nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.

#### **§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.**

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: min. 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: min. 20 m;
  - 3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 80 - 100 stopni.

#### **§ 14. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**

Na terenie objętym opracowaniem miejscowego planu nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

#### **§ 15. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.**

W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

### § 16. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

1. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
2. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

### § 17. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji obszarów przestrzeni publicznych.

## Rozdział II

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

### § 18. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	Ustalenia
<p><b>1.ML</b> (pow. 4,03ha);</p> <p><b>2.ML</b> (pow. 3,74 ha).</p>	<p>1. <b>Przeznaczenie terenu elementarnego:</b> tereny zabudowy rekreacji indywidualnej.</p> <p>2. <b>Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) w ramach terenu elementarnego dopuszcza się budowę budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojącej (jednak nie więcej niż jeden budynek rekreacji indywidualnej na minimum 1000m<sup>2</sup> działki budowlanej), wiaty, altany, zieleń urządzoną, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, obiekty małej architektury;</p> <p>b) wycinkę drzew i krzewów ograniczyć do niezbędnego minimum związanego z realizacją inwestycji;</p> <p>c) obiekty budowlane należy realizować w dostosowaniu do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>d) zakaz realizacji budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;</p> <p>e) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>f) zasady obsługi komunikacyjnej: z dróg wewnętrznych o symbolu 1.KDW lub 2.KDW.</p> <p>3. <b>Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 35<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze - (przedmiotowe ustalenia nie dotyczą obiektów budowlanych, o których mowa w lit. f);</p> <p>b) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c) wysokość zabudowy: maks. 8,5 m;</p> <p>d) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę (dopuszcza się tolerancję do 10<sup>0</sup>);</p> <p>e) pokrycie dachów: materiały w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>f) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15<sup>0</sup>- 35<sup>0</sup>;</p> <p>g) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,2;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,04 – do 0,4;</li> <li>- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 65% powierzchni działki budowlanej.</li> </ul>
<b>1.KDW</b> (pow. 0,21ha);  <b>2.KDW</b> (pow. 0,46 ha).	1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> tereny dróg wewnętrznych. 2. <b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> a) zakaz umieszczania reklam; b) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej; c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi; d) wysokość zabudowy: maks. 8,0m; e) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.
<b>1.EKW</b> (pow. 0,005 ha).	1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> infrastruktura techniczna – energetyka, kanalizacja, wodociągi. 2. <b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> a) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących celom realizacji infrastruktury technicznej; b) wysokość zabudowy: maks. 8,0 m; c) wskaźniki zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,1;</li> <li>- minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy;</li> <li>- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 10%.</li> </ul>

### ROZDZIAŁ III

#### Postanowienia końcowe

§ 19. Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

§ 20. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w wysokości 30%.

§ 21. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sorkwity.

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

Przewodnicząca Rady Gminy