

UCHWAŁA NR

Rady Gminy Sorkwity

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Pustniki, obręb Pustniki, gmina Sorkwity

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.) oraz art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2022 poz. 559) w związku z uchwałą Nr XXXVIII/280/2022 Rady Gminy Sorkwity z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Pustniki, obręb Pustniki, 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 I

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Pustniki, obręb Pustniki, gmina Sorkwity– zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z uchwałą Nr XXXVIII/280/2022 Rady Gminy Sorkwity z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Pustniki, obręb Pustniki, gmina Sorkwity oraz zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu.

3. 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 uchwały;
- 3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne tworzone dla aktu stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczone na rysunku planu symbolem ML;
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolem KR;
- 3) teren rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem RN;
- 4) teren zieleni naturalnej oznaczony na rysunku planu symbolem ZN;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, § 5 uchwały;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, § 6 uchwały;
- 7) zasady kształtowania krajobrazu, § 7 uchwały;
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, § 8 uchwały;
- 9) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, § 9 uchwały;

- 10) granice i sposoby 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, § 10 uchwały;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, § 11 uchwały;
- 12) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, § 12 uchwały;
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, § 13 uchwały;
- 14) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, § 14 uchwały;
- 15) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, § 15 uchwały;
- 16) przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, parametry działek budowlanych, § 16 uchwały;
- 17) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 17 uchwały;
- 18) określenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, §18 uchwały;
- 19) określenie inwestycji celu publicznego znaczeniu lokalnym, § 19 uchwały.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 3) przeznaczenie terenu elementarnego wyrażone symbolem literowym;
 - 4) granica terenu objętego planem;
 - 5) Wymiarowanie.
2. Zasięg terenów o złożonych i skomplikowanych warunkach gruntowych pokazano informacyjnie.

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

- 1) uchwałę – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Sorkwity;
- 2) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć obrys budynku; okapy, gzymsy, wykusze, rynny mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 0,8 m; balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 1,30 m;
- 4) wysokości zabudowy wyrażonej w metrach – należy przez to rozumieć pionowy wymiar pomiędzy poziomem terenu w rozumieniu przepisów odrębnych a odpowiednio wierzchem kalenicy lub stropodachu nad ostatnią kondygnacją budynku lub najwyższym położonym punktem obiektu budowlanego innego niż budynek;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą oznaczony symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;

- 6) złożonych i skomplikowanych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

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) Ogrodzenia od strony dróg nie wyższe niż 1,40 m. Zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych na całej długości.
- 3) Zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć następująco: dla terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej (symbol na rysunku planu ML) - jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe. Pozostałe tereny nie są chronione przed hałasem.
- 2) Ustala się nakaz stosowania w nowo instalowanych systemach grzewczych rozwiązań o wysokiej sprawności energetycznej nie powodujących ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery, stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) Zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie. Nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej.
- 4) Ogrodzenia należy wykonywać w taki sposób, aby umożliwić swobodną migrację drobnym zwierzętom.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu zostały określone poprzez ustalenie gabarytów zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu, formy ogrodzenia, rodzaju materiałów, kolorystyki dachów i elewacji.

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

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na terenie objętym planem przestrzenie publiczne nie występują.

§ 10. Granice i sposoby 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) Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
- 2) Na dzień uchwalenia planu nie sporządzono audytu krajobrazowego. W związku z tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa krajobrazów priorytetowych nie określono.
- 3) Teren objęty planem położony jest poza prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody.

- 4) Na obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską ujęte w rejestrze zabytków oraz w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- 1) Na terenie rolnictwa oznaczonym symbolem RN oraz na terenie zieleni naturalnej oznaczonym symbolem 4ZN ustala się zakaz zabudowy.
- 2) W części terenu 1ML występują złożone w części skomplikowane warunki gruntowe a w części terenu 2ML występują złożone warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

§ 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

- 1) Na terenie objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 2) Parametry nowo wydzielanych działek budowlanych zawarte są w ustaleniach szczegółowych w rozdziale 3 uchwały.
- 3) Dopuszcza się zabudowę działek ewidencyjnych wydzielonych przed wejściem w życie planu, które nie spełniają ustalonych w planie minimalnych wymiarów działek budowlanych, o ile są zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- 1) Powiązanie z układem nadrzędnym, z drogą powiatową, poprzez drogi gminne przyległe do terenu objętego planem.
- 2) Obsługa komunikacyjna działek z dróg przyległych do obszaru opracowania i projektowanego terenu komunikacji drogowej wewnętrznej.
- 3) Ilość miejsc postojowych należy przyjmować następująco:
 - a) dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – min. 2 miejsca postojowe na 1 dom letniskowy lub rekreacji indywidualnej;
 - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy programować i realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) Ustala się następujące zasady prowadzenia nowych i przebudowywanych sieci uzbrojenia terenu:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg;
 - b) pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg;
 - c) na terenach działek budowlanych w sposób jak najmniej ograniczający możliwości ich zainwestowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu;
 - d) realizacja sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych.
- 2) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
- 3) Odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej. Na okres czasowy dopuszcza się rozwiązania indywidualne realizowane na podstawie przepisów odrębnych.

- 4) Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 pkt 2) uchwały.
- 5) Wody deszczowe z dachów zagospodarować w granicach własnej działki, bez szkody dla gruntów sąsiednich lub do kanalizacji deszczowej.
- 6) Wody deszczowe z dróg i placów utwardzonych o szczelnej nawierzchni należy odprowadzić do odbiornika po uprzednim oczyszczeniu w stopniu przewidzianym przepisami odrębnymi.
- 7) Przyłączanie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) Inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi.
- 9) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł lub/i poprzez zastosowanie odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi. Przyłączanie nowych odbiorców do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 10) Zaopatrzenie w gaz podmiotów ubiegających się przyłączenie będzie możliwe w przypadku zaistnienia technicznych możliwości zasilenia z sieci gazowej.
- 11) Dopuszcza się lokalizowanie sieci gazowej na terenie objętym planem na warunkach określonych właściwymi przepisami dotyczącymi sieci gazowych z uwzględnieniem zasad ustalonych w pkt 1).

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania 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, za wyjątkiem zaplecza budowy w okresie realizacji inwestycji.

Rozdział 3

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 16. Przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, parametry działek budowlanych

Symbol terenu	Ustalenia
1ML, 2ML	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie: zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej. 2. Wskaźniki zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> a) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 15% powierzchni działki budowlanej; b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70% powierzchni działki budowlanej; c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej; d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej.

	<p>3. Ustala się następujące zasady kształtowania budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) wysokość budynku: do 8 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; b) w elewacjach zewnętrznych należy stosować następujące materiały: cegła ceramiczna, ceramiczne okładziny elewacyjne, kamień, drewno, tynki w kolorach pastelowych (biały, kremowy, piaskowy, beże, szarości); c) geometria dachu dla głównej bryły budynku: dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; dopuszcza się dach dwuspadowy z naczółkami; d) materiały pokrycia dachów: dachówka ceramiczna ceglasta, e) dopuszcza się zastosowanie ścianki kolankowej, możliwość dodatkowego doświetlenia poddasza oknami połaciowymi lub lukarnami. <p>4. Ustala się następujące zasady kształtowania budynków gospodarczych i garażowych, pozostałych obiektów budowlanych oraz wiat:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) wysokość obiektu: do 5 m, maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna; b) w elewacjach zewnętrznych stosować następujące materiały: cegła ceramiczna, ceramiczne okładziny elewacyjne, kamień, drewno, tynki w kolorach pastelowych (biały, kremowy, piaskowy, beże, szarości). c) geometria dachu: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; d) materiały pokrycia dachów: dachówka ceramiczna ceglasta. <p>5. W zakresie zasad kształtowania nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m².</p>
<p>3RN</p>	<p>1. Przeznaczenie: teren rolnictwa bez prawa zabudowy.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) istniejące uprawy polowe do adaptacji; b) ustala się zakaz zabudowy; c) ustala się zakaz zalesiania gruntów rolnych; d) obszary naturalnych zadrzewień i zakrzewień pozostawić w stanie naturalnym. <p>3. W zakresie zasad podziału obowiązują przepisy odrębne.</p>
<p>4ZN</p>	<p>1. Teren zieleni naturalnej.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) ustala się zakaz zabudowy; b) należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące zadrzewienia.

5KR	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej. 2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – 10,0 m. 3. Wysokość zabudowy: maksymalne wysokości infrastruktury elektroenergetycznej -12,0 m; wysokość pozostałych obiektów budowlanych do 1,0 m.
6KR	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej. 2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – 10,0 m. 3. Wysokość zabudowy: maksymalne wysokości infrastruktury elektroenergetycznej -12,0 m; wysokość pozostałych obiektów budowlanych do 1,0 m.

ROZDZIAŁ IV

Przepisy końcowe

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

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

§ 19. W granicach planu inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym nie przewiduje się.

§ 20. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sorkwity.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Mariola Plichta