

Uchwała Nr XIV/94/2012
Rady Gminy Jedwabno
z dnia 30 stycznia 2012 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Jedwabno w obrębie geodezyjnym Brajniki**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717; Dz.U. z 2004r. Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz.1492; Dz.U. z 2005r. Nr 113 poz.954 i Nr 130 poz.1087; Dz.U. z 2006r. Nr 45 poz.319 i Nr 225 poz.1635; Dz.U. z 2007r. Nr 127 poz.880; Dz.U. z 2008r. Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz.1237 i Nr 220 poz.1413 ze zm. z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901) oraz art.18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz.1591; Dz.U. z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62 poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214 poz.1806; Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz.717, Nr 162 poz.1568; Dz.U. z 2004r. Nr 102 poz.1055, Nr 116 poz.1203; Dz.U. z 2005r. Nr 172 poz.1441 i Nr 175 poz.1457; Dz.U. z 2006r. Nr 17 poz.128 i Nr 181 poz.1337; Dz.U. z 2007r. Nr 48 poz.327, Nr 138 poz.974 i Nr 173 poz.1218; Dz.U. z 2008r. Nr 180 poz.1111 i Nr 223 poz.1458; Dz.U. z 2009r. Nr 52 poz.420, Nr 157 poz.1241, Dz.U. z 2010r. Nr 28 poz. 142 , Nr 106, poz. 675 oraz Dz. U. z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679 i Nr 134, poz. 777), Rada Gminy Jedwabno uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jedwabno w obrębie geodezyjnym Brajniki.

§ 2

Granice i zakres planu zostały określone uchwałą Nr XIX/104/08 Rady Gminy Jedwabno z dnia 3 lipca 2008roku.

§ 3

Uchwalony plan składa się z następujących elementów podlegających opublikowaniu w dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego:

1. ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały,
2. rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gmina Jedwabno w obrębie geodezyjnym Brajniki”
3. rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały,
4. rozstrzygnięcia po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, stanowiącego załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały,
5. rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania stanowiących załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział I
Przepisy wstępne.

§ 4

1. Jeżeli w uchwale jest mowa o intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy obiektami kubaturowymi do powierzchni terenu geodezyjnie wydzielonej działki.

2. Określa się następujące znaczenia użytych w planie symboli:

a/ linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – rozdzielają tereny o różnym przeznaczeniu i różnych ustaleniach, ich przebieg jest obowiązkowy i nie może ulegać zmianom w wyniku realizacji planu,

b/ nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku a przy pokrywaniu się z linią strefy ochrony jeziora, również żaden obiekt budowlany,

c/ strefa ochrony jeziora – oznacza teren między brzegiem jeziora a oznaczoną linią, na którym nie mogą być lokalizowane obiekty budowlane.

Rozdział II Przepisy ogólne

§ 5

1. Przedmiotem ustaleń niniejszego planu są:

a/ przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami i określonych liniami rozgraniczającymi,

b/ zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego,

c/ sposób zagospodarowania wynikający z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego,

d/ zasady kształtowania zabudowy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu,

e/ zasady obsługi terenu komunikacją,

f/ stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art.36 ust.4 ustawy.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązujące:

a/ granice opracowania planu,

b/ linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,

c/ oznaczenia przeznaczenia terenów,

d/ linie zabudowy nieprzekraczalne,

e/ strefa ochrony jeziora.

3. Oznaczenia nieobowiązujące, mające znaczenie informacyjne:

a/ KD - drogi publiczne / będąca w zarządzie starostwa powiatowego/

b/ W - wody jeziora Świętajno,

c/ linie podziału działek – określają jedynie zasadę podziału terenu na poszczególne działki.

§ 6

Zasada kształtowania przestrzeni.

Zasadę kształtowania przestrzeni określa się poprzez ustalenie parametrów zabudowy w nawiązaniu do tradycyjnej zabudowy regionalnej, określenie linii zabudowy.

§ 7

Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego.

1. Obowiązują zasady ustanowione rozporządzeniem Nr 114 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dn. 3 listopada 2008r w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko – Ramuckiej.

2. Nakazuje się zachowanie podmokłości i zabagnień występujących na terenie działek.

3. Wprowadza się zasady ochrony środowiska poprzez:

a/ ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony jeziora,

b/ odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej,

c/ odprowadzenie wód opadowych do gruntu,

- d/ zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć,
- e/ gromadzenie odpadów stałych w dostosowanych do tego pojemnikach na terenach poszczególnych działek, następnie ich usuwanie zgodnie z zasadami określonymi w gminnym programie gospodarki odpadami komunalnymi,
- f/ w zabudowie i zagospodarowaniu należy uwzględniać potrzeby w zakresie ochrony powietrza, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi wynikające z przepisów odrębnych.

4. Prowadzone prace nie mogą być sprzeczne z przepisami szczególnymi o których mowa w ust.1 niniejszego paragrafu.

Zakazuje się prowadzenia robót budowlanych w okresie od marca do końca maja a wykopy winny być zabezpieczane w sposób uniemożliwiający wpadania do nich pławów.

5. Wartości krajobrazowe chroni się i kształtuje poprzez:

a/ ustalenie wysokości zabudowy,

b/ ustalenia parametrów architektonicznych budynków z uwzględnieniem kształtów i pokryć dachowych.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Na terenie objętym planem znajduje się pradziejowe stanowisko archeologiczne zaewidencjonowane pod Nr AZP 29-64/20. Przed przystąpieniem do robót budowlanych należy wykonać sondażowe badania archeologiczne a projekty zagospodarowania działek uzgodnić z Woj. Konserwatorem Zabytków.

§ 8

Ustala się następujące zasady obsługi terenów infrastrukturą techniczną:

- 1. zaopatrzenie w wodę z projektowanego wodociągu gminnego siecią wodociągową prowadzoną w pasach drogowych ulic wewnętrznych oznaczonym symbolami KDW,
- 2. odprowadzenie ścieków sanitarnych kanałami biegnącymi w pasach drogowych do kanału usytuowanego w sąsiedztwie terenu objętego niniejszym planem,
- 3. energia elektryczna rozprowadzana linią kablową podziemną biegnąca w pasie drogowym oznaczonym symbolem „KDW”
- 4. w rozwiązaniach komunikacji obowiązują:
 - a/ szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających oraz ich przebieg,
 - b/ zakaz utwardzania nawierzchni drogi żużlem i gruzem budowlanym.

§ 9

Przestrzeń publiczna.

- 1. Na terenie objętym niniejszym planem przestrzeń publiczna nie występuje.

Rozdział III Przepisy szczegółowe.

§ 10

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami:

1-ML 1. Przeznaczenie terenu – teren indywidualnej zabudowy rekreacyjnej.

Poza budynkami rekreacyjnymi mogą być lokalizowane budynki gospodarcze. Funkcja dopuszczalna – infrastruktura techniczna.

2. Parametry kształtowania zabudowy:

a/ ustala się maksymalną wysokość budynków rekreacyjnych – 8 m do kalenicy i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym, budynki przykryte dachami spadowymi o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych 35 – 45⁰, główne kalenice równoległe do osi ulic 1, 2 – KDW, pokrycie dachowe dachówka lub materiały dachówko-podobne w kolorze czerwonym

b/ ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych – 6 m do kalenicy, budynki przykryte dachami spadowymi o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych 35 – 45⁰, pokrycie dachowe dachówka lub materiały dachówko-podobne w kolorze czerwonym,
c/ na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek rekreacyjny i do dwóch budynków gospodarczych łącznie z garażem.

3. Parametry i elementy zagospodarowania terenu:

a/ ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy terenu - 0,20,

b/ ustala się minimalną, biologicznie czynną powierzchnię działki – 70%, oraz nakazuje się zachowanie zabagnień i podmokłości w naturalnej formie,

c/ maksymalna wysokość ogrodzeń działek - 1,50m. Wyklucza się ogrodzenia pełne oraz z prefabrykowanych elementów betonowych,

d/ zakazuje się wykonywania ogrodzeń na cokołach wystających ponad teren.

e/ poza budynkami, na działkach mogą być lokalizowane elementy małej architektury i elementy infrastruktury technicznej,

4. Zasady podziału nieruchomości.

Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

a/ minimalna powierzchnia działki – 900m²,

b/ minimalny front działki od strony ulicy dojazdowej – 25m,

c/ minimalny kąt między granicą działki a osią drogi dojazdowej – 65⁰.

2-ML 1. Przeznaczenie terenu – teren indywidualnej zabudowy rekreacyjnej.

Poza budynkami rekreacyjnymi mogą być lokalizowane budynki gospodarcze.

Funkcja dopuszczalna – infrastruktura techniczna.

Przed przystąpieniem do robót budowlanych należy spełnić warunki określone w §7 ust.1 niniejszej uchwały.

2. Parametry kształtowania zabudowy:

a/ ustala się maksymalną wysokość budynków rekreacyjnych – 8 m do kalenicy i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym, budynki przykryte dachami spadowymi o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych 35 – 45⁰, główne kalenice równoległe do osi ulic 1,2- KDW lub do nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej graficznie na danej działce, pokrycie dachowe dachówka lub materiały dachówko-podobne w kolorze czerwonym

b/ ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych – 6 m do kalenicy, budynki przykryte dachami spadowymi o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych 35 – 45⁰, pokrycie dachowe dachówka lub materiały dachówko-podobne w kolorze czerwonym,

c/ na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek rekreacyjny i do dwóch budynków gospodarczych łącznie z garażem.

3. Parametry i elementy zagospodarowania terenu:

a/ ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy terenu - 0,20,

b/ ustala się minimalną, biologicznie czynną powierzchnię działki – 70%,

c/ maksymalna wysokość ogrodzeń działek - 1,50m. Wyklucza się ogrodzenia pełne oraz z prefabrykowanych elementów betonowych,

d/ poza budynkami, na działkach mogą być lokalizowane elementy małej architektury i elementy infrastruktury technicznej.

4. Zasady podziału nieruchomości.

Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

a/ minimalna powierzchnia działki – 900m²,

b/ minimalny front działki od strony ulicy dojazdowej – 25m,

c/ minimalny kąt między granicą działki a osią drogi dojazdowej – 65⁰

1-KDW Pas drogowy dojazdowej drogi publicznej. Szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m. Nawierzchnia drogi przepuszczalna z zakazem utwardzania

nawierzchni żużlem lub gruzem budowlanym. W pasie drogowym prowadzone podziemne ciągi infrastruktury technicznej. Wykonać przepusty wodne, stanowiące jednocześnie przejścia ekologiczne na cieku wodnym oznaczonym symbolem ZW.

2-KDW Pas drogowy dojazdowej drogi publicznej. Szerokość w liniach rozgraniczających –10 m. Nawierzchnia drogi przepuszczalna z zakazem utwardzania nawierzchni żużlem lub gruzem budowlanym. W pasie drogowym prowadzone podziemne ciągi infrastruktury technicznej. Wykonać przepusty wodne, stanowiące jednocześnie przejścia ekologiczne na cieku wodnym oznaczonym symbolem ZW.

KX Ciąg pieszo-jezdny. Szerokość w liniach rozgraniczających – 6m. Nawierzchnia ciągu przepuszczalna z zakazem utwardzania nawierzchni żużlem lub gruzem budowlanym. W pasie drogowym prowadzone podziemne ciągi infrastruktury technicznej.

ZW Rów melioracyjny. Konieczne utrzymanie drożności rowu. Zakazuje się umacniania brzegów i skarp rowu materiałami sztucznymi i nieprzepuszczalnymi.

Z Zieleń - utrzymana w formie zieleni naturalnej.

1. Ewentualne ogrodzenia o wysokości do 1,2 m. Zakazuje się wykonywanie ogrodzeń pełnych, oraz z betonowych elementów prefabrykowanych. Zakazuje się wykonywania cokołów pod ogrodzenia wystających ponad teren.
2. Zakazuje się dokonywania nasadzeń drzew i krzewów gatunków nierodzimych.

R Tereny rolne

Rozdział IV **Przepisy końcowe** **§ 11**

Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następującej wysokości:

ML	-	30	%
KDW	-	15	%
Z	-	15	%

§ 12

Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, może on być wykorzystywany rolniczo.

§ 13

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

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jedwabno.

Przewodnicząca
Rady Gminy Jedwabno

Maria Sienkiewicz

**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XIV/94/2012
Rady Gminy Jedwabno
z dnia 30 stycznia 2012 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Jedwabno w obrębie geodezyjnym Brajniki

Rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Uwagi nie wpłynęły.

**Przewodnicząca
Rady Gminy Jedwabno**

Maria Sienkiewicz

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XIV/94/2012
Rady Gminy Jedwabno
z dnia 30 stycznia 2012 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Jedwabno w obrębie geodezyjnym Brajniki

Stwierdza się, iż projekt planu nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jedwabno przyjętego uchwałą Nr XVII/95/2000
Rady Gminy Jedwabno z 27 czerwca 2000r.

**Przewodnicząca
Rady Gminy Jedwabno**

Maria Sienkiewicz

**Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XIV/94/2012
Rady Gminy Jedwabno
z dnia 30 stycznia 2012 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Jedwabno w obrębie geodezyjnym Brajniki

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, nie występują.

**Przewodnicząca
Rady Gminy Jedwabno**

Maria Sienkiewicz