

Uchwała Nr VI/24/2011
Rady Gminy Jedwabno
z dnia 29 marca 2011 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; zm. Dz. U. z 2010r. Nr 24 poz.124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, Nr 130 poz. 871) oraz art.18 ust.2 pkt 5 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 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675), 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 terenu we wsi Brajniki gmina Jedwabno,
3. rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały,
4. rozstrzygnięcia w sprawie zgodności planu z ustaleniami 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 parteru budynku,
 - c/ strefa ochrony jeziora – oznacza teren między brzegiem jeziora a oznaczoną linią, na którym nie mogą być lokalizowane budynki.

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 Świątajno,
 - 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 płazów.

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 biegnącą 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 II

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 – 8m do kalenicy i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym, budynki przekryte 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 – 6m do kalenicy, budynki przekryte 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 wysokości ogrodzeń działek - 1,50m. Wyklucza się ogrodzenia pełne oraz z prefabrykowanych elementów betonowych,

d/ zakazuje się wykonywania ogrodzeń na cokółach 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 – 8m do kalenicy i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym, budynki przekryte 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 – 6m do kalenicy, budynki przekryte 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 wysokości 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 ciek 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 ciek 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 III 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 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jedwabno.

**Przewodnicząca
Rady Gminy Jedwabno**

(Maria Sienkiewicz)