

UCHWAŁA Nr XXXIII/179/2002

RADY GMINY ŚWIĘTAJNO

z dnia 25 marca 2002 roku

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu rekreacyjno-wypoczynkowego nad jeziorem Stopka,
w obrębie wsi Dybowo gmina Świętajno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U z 2001 r. nr 142, poz. 1591) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139 z późn. zm.) Rada Gminy Świętajno uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu gminy Świętajno dla terenu nad jez. Stopka w obrębie wsi Dybowo, przedstawioną w treści niniejszej uchwały i na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwaną dalej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§ 2

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1. **Tereny usług turystycznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**.
2. **Teren zabudowy letniskowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UTL**.
3. **Tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UTM**.
4. **Teren wód otwartych jez. Stopka**, oznaczony na rysunku planu symbolem **W**.
5. **Tereny dróg**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KG, KD, KW**.
6. **Zasady obsługi i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej**.

§ 3

Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, obowiązujący w zakresie:

– granic opracowania,

- linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, bądź różnych zasadach zagospodarowania: ściśle określone – linie ciągłe, orientacyjne - linie przerywane,
- nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- stref ochronnych jeziora,
- zasad gospodarki wodno-ściekowej,
- zasad klasyfikacji techniczno-funkcjonalnej dróg.

§ 4

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym jest mowa w § 1 uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Świątajno, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia innego niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy budynku;
- 7) **zabudowie letniskowej** – należy przez to rozumieć budynek usytuowany na wyodrębnionej działce, przeznaczony wyłącznie do celów rekreacyjnych właściciela i jego rodziny, zamieszkałych na stałe poza wsią.
- 8) **ośrodku wypoczynkowym** – należy przez to rozumieć kompleks budynków niezbędnych do świadczenia usług z zakresu turystyki pobytowej z funkcją rekreacyjno-wypoczynkową, sportową i gastronomiczną;
- 9) **zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej** należy przez to rozumieć dom mieszkalny, ewentualnie z budynkiem gospodarczo-garażowym, usytuowany na wyodrębnionej działce dla jednej rodziny.

ROZDZIAŁ II

POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 5

1. **Teren usług turystycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UT**
 - 1.1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest kompleksowe zagospodarowanie pod ośrodek rekreacyjno-wypoczynkowy.
 - 1.2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z konfiguracją terenu i ochroną gruntów pochodzenia organicznego, z uwzględnieniem strefy ochronnej jeziora;
 - 2) zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych;
 - 3) wysokość zabudowy max 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
 - 4) dachy wysokie o nachyleniu 40-45° z pokryciem dachówką ceramiczną;
 - 5) wystrój zewnętrzny obiektów z użyciem cegły, kamienia i drewna;
 - 6) połączenie komunikacyjne z drogi gminnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KG i drogi dojazdowej 02KD.
 - 1.3. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące stanowiące uzupełnienie lub wzbogacenie funkcji podstawowej, takich jak:
 - urządzenia sportowe boiska, korty itp.,
 - pomost cumowniczy z hangarem na sprzęt,
 - ciągi spacerowe, miejsca widokowe, plażę, kąpielisko,
 - miejsca postojowe dla samochodów.
 - 1.4. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu musi być poprzedzone koncepcją architektoniczną zagospodarowania terenu.
2. **Tereny zabudowy letniskowej wraz z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem 2UTL.**
 - 2.1. Podstawowym zagospodarowaniem terenu jest lokalizacja domków turystycznych typu letniskowego.
 - 2.2. Zaleca się, aby projektowane budynki były konstrukcyjnie podobne i realizowane kompleksowo z uwagi na konfigurację terenu.
 - 2.3. Powierzchnię zabudowy jednego domku określa się na 65-70m².
 - 2.4. Zaleca się rozwiązanie konstrukcyjne domków z bali drewnianych bez podpiwniczenia z poddaszem użytkowym (dostępnych w sprzedaży jako gotowe elementy do montażu); nie wyklucza się realizacji zabudowy tradycyjnej, lecz z zachowaniem warunków pkt. 2.2.

- 2.5. Wspólne zagospodarowanie terenu znajdującego się w strefie ochronnej jeziora obiektami sportowymi, jak: boiska, plaża, hangar na sprzęt, pomost – w ramach konturu 2UTL.
- 2.6. Drogi dojazdowe wewnętrzne oraz urządzenia infrastruktury technicznej stanowią zakres zadań niezbędnych dla ich użytkowników nie będą realizowane ze środków budżetu gminy.
- 2.7. Wewnętrzny podział terenu ma charakter orientacyjny, dopuszcza się wtórny podział geodezyjny.
- 2.8. Występujące grunty pochodzenia organicznego w ramach kontura podlegają ochronie bez możliwości inwestowania.
3. **Tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 3UTM i 4UTM.**
 - 3.1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest istniejące przeznaczenie rolno-leśne.
 - 3.2. W ramach przeznaczenia dopuszczalnego wprowadza się zabudowę mieszkalną jednorodzinną z ewentualnym budynkiem garażowo-gospodarczym na ściśle określonych warunkach :
 - na każdej z wydzielonych działek dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego w formie „małej leśniczówki”,
 - dopuszcza się możliwość połączenia terenów, lecz z założeniem zasady budowy tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - lokalizacja projektowanych obiektów wkomponowana w drzewostan tak, aby uniknąć wycinki drzew,
 - minimalna linia zabudowy określona na rysunku planu, czyli 6,0 m od krawędzi drogi dojazdowej i poza granicą strefy ochronnej jeziora,
 - urządzenia „małej architektury” wyłącznie poza konturem leśnym.
 - 3.3. Ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy mieszkalnej:
 1. Rzut poziomy prostokątny z dopuszczeniem ryzalitów, ganków, werand itp., usytuowany dłuższą elewacją równolegle do drogi.
 2. Kształt bryły budynku horyzontalny, dostosowany do lokalnych tradycji.
 3. Poziom parteru maksymalnie 90 cm ponad poziom przyległego terenu.
 4. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, licząc od poziomu terenu do okapu; wysokość przyziemia do 3,0 m w świetle konstrukcji.
6. Dach dwuspadowy, równopółciowy o nachyleniu 35-45⁰, układ kalenic równoległy do osi przyległej drogi dojazdowej.

7. Pokrycie dachówką ceramiczną.

§ 6

Tereny wód otwartych jeziora Stopka, oznaczone na rysunku planu symbolem W.

Wzdłuż brzegów wyznacza się granicę strefy ochronnej jeziora o przebiegu pokazanym na rysunku planu, w której obowiązują zakazy wymienione w Rozporządzeniu nr 82/98 Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1988 r., ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego nr 36, poz. 194 z dnia 26 czerwca 1998 r. Projektuje się pomosty w rejonie terenów 1UT i 2UTL.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 7

Ustala się linie rozgraniczające dróg oznaczonych na rysunku planu wymienionymi niżej symbolami:

01KG – istniejąca droga gminna. Adaptuje się szerokość pasa drogowego 10-12 m.

Obiekty budowlane należy posadawiać w odległości minimum 6-8 m od krawędzi jezdni.

02KD – istniejąca droga dojazdowa do modernizacji z wyznaczeniem linii rozgraniczających jak dla drogi 01KG.

03KW – projektowane pieszo-jezdne drogi wewnętrzne o szerokości 5 m. Linie zabudowy orientacyjne wg rysunku planu, usytuowanie obiektów równoległe do wyznaczonych dróg.

§ 8

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1. Zaopatrzenie w wodę całego obszaru z projektowanego wodociągu wiejskiego, biegnącego w drodze gminnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KG.

§ 9

Ustala się zasady usuwania ścieków bytowo-gospodarczych:

1. Odprowadzenie ścieków przewiduje się do szczelnych zbiorników ściekowych, wywożonych okresowo do oczyszczalni w Świętajnie lub oczyszczalni przydomowych dla konturów 1UT i 2UTM.

§ 10

Ogrzewanie projektowanych budynków planuje się z indywidualnych kotłowni olejowych lub na gaz płynny.

§ 11

Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:

1. Zasilanie w energię elektryczną z nowo projektowanej linii średniego napięcia ze stacji transformatorowej we wsi Dybowo.
2. Doprowadzenie energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców należy projektować na warunkach technicznych wydanych przez Zakład Energetyczny Białystok, Rejon Energetyczny Ełk.

§ 12

Dopuszcza się wprowadzenie innych elementów uzbrojenia oraz zmian tras projektowanego przy zachowaniu obowiązujących przepisów bez konieczności wprowadzania zmian w planie.

§ 13

Ustala się następujące przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej:

1. W budynkach użyteczności publicznej oraz mieszkalnych należy przewidzieć ukrycia typu II wykonane przez użytkowników w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa.

ROZDZIAŁ IV

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14

Sieci uzbrojenia technicznego oraz drogi dojazdowe wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami 03KW na terenach zabudowy lotniskowej nie stanowią zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu art. 13 ust. 3 o zagospodarowaniu przestrzennym. Koszty uzbrojenia terenu i urządzenia dróg dojazdowych obciążają właścicieli obsługiwanych działek.

§ 15

Zgodnie z art. 10 ust. 3, w związku z art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

Symbol terenu	Stawka %
1UT	0
2UTL	0
3UTM	0
4UTM	0

§ 16

W części uregulowanej niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XXI/105/92 Rady Gminy w Świątajno z dnia 7.11.1992r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego nr 55, poz. 371 z 1992r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania gminy Świątajno.

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Świętajno.

§ 18

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Stefania Nowik