

**UCHWAŁA Nr XXII/169/08
Rady Miejskiej w Biskupcu
z dnia 29 września 2008 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjno - pensjonatowych „Słoneczny Brzeg” – zmiana, położonych w obrębie Rukławki w gm. Biskupiec.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 Nr 80 poz. 717; z 2004 Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; z 2005 Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; z 2006 Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zm: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; Dz. U. z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218;), Rada Miejska w Biskupcu po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Biskupiec uchwala co następuje :

§ 1. Uchwala się Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjno - pensjonatowych „Słoneczny Brzeg” – zmiana, położonych w obrębie Rukławki w gm. Biskupiec – zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XV/115/07 z dnia 28 grudnia 2007 r. Rady Miejskiej w Biskupcu w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjno - pensjonatowych „Słoneczny Brzeg” – zmiana, położonych w obrębie Rukławki w gm. Biskupiec.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

1. Z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
2. Z rysunku w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjno - pensjonatowych „Słoneczny Brzeg” – zmiana, położonych w obrębie Rukławki w gm. Biskupiec”
3. Z rozstrzygnięcia w sprawie zgodności planu z ustaleniami studium, rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, 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 2 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Przepisy ogólne – dotyczące całego terenu

§ 4. Przedmiotem ustaleń zmian planu są:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) rozwiązania komunikacyjne oraz powiązania terenów z istniejącymi drogami publicznymi;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym: linie zabudowy i gabaryty budynków, wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody;
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 5. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i oznaczeń:

1. Nieprzekraczalna linia zabudowy - oznacza linię poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych;
2. Przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
3. Przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
4. Teren elementarny - należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
5. Wskaźnik zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek łącznej powierzchni zabudowy do powierzchni działki;

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) granice obszaru opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów: UT, UM, UTs, ZP, KD, KDW, TI
- 4) linie zabudowy;

2. Następujące oznaczenia mogą podlegać zmianom:

- 1) oznaczenia liniowe urządzeń infrastruktury technicznej określające ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach budowlanych;
- 2) oznaczenia obrazujące zasady wewnętrznego podziału mogące podlegać niewielkim zmianom wynikającym z uwarunkowań terenowych.

§ 7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem:

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów;
- 2) ustala się na całym terenie opracowania zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 3) ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania terenu zgodny z obecnym sposobem wykorzystania;
- 4) w granicach opracowania nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.
- 5) dopuszcza się zmniejszenie ilości działek poprzez łączenie działek wyznaczonych na rysunku planu w jedną działkę budowlaną;

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) cały teren opracowania położony jest w obszarze chronionego krajobrazu, w stosunku do którego obowiązują przepisy rozporządzenia wojewody warmińsko – mazurskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu;
- 2) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych w przepisach o ochronie środowiska do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz dla których raport o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) dla całego terenu objętego opracowaniem ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w celu ochrony wartości przyrodniczo – krajobrazowych terenu wprowadza się na całym obszarze objętym opracowaniem zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury: tereny objęte granicami opracowania nie znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej i archeologicznej w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg o ile nie zostały pokazane na rysunku planu;
- 3) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego – adaptuje się istniejącą sieć wodociągową z możliwością modernizacji, przebudowy lub rozbudowy;
- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych istniejącym kolektorem do oczyszczalni ścieków – nie dopuszcza się rozwiązań przejściowych w postaci zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) wody opadowe – na terenach przeznaczonych pod zabudowę odprowadzenie wód opadowych przewiduje się w granicach własnych działki; z dróg i placów o nawierzchni nieprzepuszczalnej należy po oczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach odrębnych odprowadzić po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego do odbiornika - jezioro Dadaj;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci energetycznej na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci, przechodzącą przez teren opracowania fragment sieci energetycznej należy przebudować;
- 7) zaopatrzenie w gaz – zgodnie z warunkami dysponenta sieci;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii niskoemisyjnych;
- 9) gromadzenie odpadów stałych – w typowych pojemnikach w granicach własnych działki z wywiezieniem na składowisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo – nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów w granicach własnych działki.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów z istniejących dróg gminnych lub dróg wewnętrznych;
 - 2) zabrania się utwardzania powierzchni dróg, placów manewrowych i parkingów żużlem i gruzem budowlanym;
7. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – na terenie opracowania nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.
8. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - na terenie objętym granicami opracowania nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Rozdział II

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów o różnej funkcji lub różnym sposobie zagospodarowania

§ 8. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **1UT – tereny zabudowy usług turystycznych**. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa pensjonatowa. Funkcja uzupełniająca - zabudowa usługowa związana z funkcją podstawową, w tym usługi gastronomii, rekreacji i sportu. Funkcja uzupełniająca może występować tylko łącznie z funkcją podstawową.

- 1) zasady i warunki podziału na działki budowlane zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – działki usytuowane frontem do jeziora, front działki nie mniejsze niż 35,0m, powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne plus użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 13,5 m liczona od średniego poziomu terenu wokół budynku do najwyższej wysuniętego elementu budynku;
- 3) stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie większy niż 0,50;

- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe z wyraźnym zaznaczeniem kalenicy, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 30÷45 stopni kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach czerwieni;
- 6) dopuszcza się nad częścią pierwszej kondygnacji zastosowanie dachów płaskich wykończonych jako tarasy widokowe;
- 7) wykończenie elewacji z zastosowaniem materiałów tradycyjnych dla zabudowy regionalnej, takich jak: cegła ceramiczna, drewno, kamień i inne – kolorystyka elewacji stonowana, nawiązująca do otaczającego krajobrazu;
- 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej;
- 9) dopuszcza się na całym terenie lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 10) zabezpieczenie miejsc parkingowych na terenie, do którego właściciel posiada tytuł prawny w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 4 miejsca noclegowe lub zamiennie adekwatna liczba miejsc postojowych dla autokarów.

2. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **2UM – tereny zabudowy usługowo - mieszkalnej**. Funkcja podstawowa: zabudowa usługowa związana z obsługą ruchu turystycznego, w tym obiekty rekreacji, rehabilitacji, sportu i inne. Funkcja uzupełniająca: mieszkanie dla właściciela lub obsługi. Funkcja uzupełniająca może występować tylko łącznie z funkcją podstawową.

- 1) zasady i warunki podziału zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – minimalna powierzchnia działki 1000m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 12,5 m liczona od średniego poziomu terenu wokół budynku do najwyższej wysuniętego elementu budynku;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe z wyraźnym zaznaczeniem kalenicy, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 30÷45 stopni kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach czerwieni, dla budynków sportowo - rekreacyjnych dopuszcza się inną geometrię oraz inne pokrycie dachu wynikające ze specjalnej funkcji i konstrukcji budynku;

5) wykończenie elewacji z zastosowaniem materiałów tradycyjnych dla zabudowy regionalnej, takich jak: cegła ceramiczna, drewno, kamień i inne – kolorystyka elewacji stonowana, nawiązująca do otaczającego krajobrazu;

6) maksymalny wskaźnik zabudowy dla pojedynczej działki budowlanej nie większy niż 0,50;

7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej;

8) zabezpieczenie miejsc parkingowych na terenie, do którego właściciel posiada tytuł prawny w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na 50m² powierzchni użytkowej usług.

3. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **3ZP, 4ZP – tereny zieleni urządzonej**.

1) dopuszcza się urządzenie stawu rekreacyjnego;

2) istniejący wartościowy drzewostan do zachowania - dopuszcza się przeprowadzenie prac kształtujących zieleń, porządkujących i sanitarnych;

3) dopuszcza się na całym terenie lokalizację obiektów małej architektury związanych z sąsiadującą zabudową rekreacyjną oraz urządzenie ciągów pieszych i rowerowych;

4) dopuszcza się na całym terenie lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych;

5) dopuszcza się na całym terenie lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

4. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **5UTs – teren usług rekreacji i sportu**.

1) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami stałymi;

I. Rozstrzygnięcie dotyczące zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium:

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjno - pensjonatowych „Słoneczny Brzeg” – zmiana, położonych w obrębie Rukławki w gm. Biskupiec.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 Nr 80 poz. 717, z 2004 Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635), stwierdza się zgodność „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjno - pensjonatowych „Słoneczny Brzeg” – zmiana, położonych w obrębie Rukławki w gm. Biskupiec” ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec.

II. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjno - pensjonatowych „Słoneczny Brzeg” – zmiana, położonych w obrębie Rukławki w gm. Biskupiec.

Zgodnie z art. 17 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 Nr 80 poz. 717, z 2004 Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635), termin wnoszenia uwag do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjno - pensjonatowych „Słoneczny Brzeg” – zmiana, położonych w obrębie Rukławki w gm. Biskupiec” wyznaczono do dnia 25.08.2008 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęła do projektu planu jedna uwaga dotycząca terenu oznaczonego symbolem 1UT i 4ZP. Uwaga została uwzględniona w całości nie powodując konieczności ponowienia procedury uzgadniania i opiniowania projektu planu.

III. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjno - pensjonatowych „Słoneczny Brzeg” – zmiana, położonych w obrębie Rukławki w gm. Biskupiec.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 Nr 80 poz. 717, z 2004 Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjno - pensjonatowych „Słoneczny Brzeg” – zmiana, położonych w obrębie Rukławki w gm. Biskupiec” w sposób następujący - na terenie opracowania nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

A.R.

2) dopuszcza się możliwość lokalizacji parterowych tymczasowych obiektów budowlanych związanych z obsługą ruchu turystycznego;

3) dopuszcza się urządzenie miejsc postoju dla samochodów osobowych;

4) dopuszcza się na całym terenie lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

5. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **6KD – teren drogi publicznej gminnej**.

1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12,0m,;

2) minimalna szerokość jezdni 5,5m;

3) nawierzchnię drogi należy urządzić jako przepuszczalną.

6. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **7KDW – teren drogi wewnętrznej**.

1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8,0m;

2) minimalna szerokość jezdni 5,0 m;

3) nawierzchnię drogi należy urządzić jako przepuszczalną.

7. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **8TI– tereny lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej**.

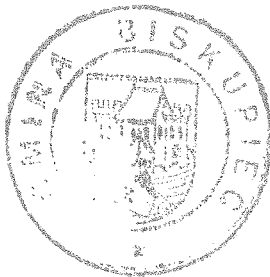
Rozdział III **Przepisy końcowe**

§ 9. Dla wszystkich terenów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 10. Tracą moc ustalenia i rysunek Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych „Słoneczny Brzeg” w obrębie Rukławki w gminie Biskupiec – Uchwała Nr IX/61/07 z dnia 28.06.2007 r. w granicach niniejszego opracowania.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Biskupca

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego



Przewodnicząca Rady
Alina Radziszewska

A. Radziszewska