

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sątopy-Samulewo.

Warmi.2006.58.1092 z dnia 2006.05.06

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 6 maja 2006r.

Wejście w życie:

6 czerwca 2006 r.

UCHWAŁA Nr XXIX/142/06

Rady Miejskiej w Bisztyнку

z dnia 10 marca 2006 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sątopy-Samulewo.

Na podstawie 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 ze zmianami: 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, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087) Rada Miejska w Bisztyнку po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Bisztynek" uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sątopy-Samulewo, stanowiący treść niniejszej uchwały.

§ 1. Granica terenu opracowania zgodna jest z uchwałą Nr XXVIII/135/05 Rady Miejskiej w Bisztyнку z dnia 29 grudnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bisztynek oraz miejscowości Sątopy-Samulewo oraz załącznikiem do niej ustalającym granice opracowania.

§ 2. Uchwalony plan składa się z następujących części:

- 1) tekstu planu miejscowego stanowiącego treść niniejszej uchwały,
- 2) rysunku planu w skali 1:2000 stanowiących załącznik do uchwały i zatytułowany: "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sątopy-Samulewo skala 1:2000" - załącznik nr 1,
- 3) załącznik nr 2 stanowiący o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy porządkowe.

§ 3. Celem przyjętych w planie rozwiązań w formie nakazów, zakazów i ograniczeń jest

ustalenie przeznaczenia terenów, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu.

§ 4. Na rysunku planu miejscowego obowiązującymi ustaleniami są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 3) funkcje i parametry dróg i ulic,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 5. Podane na rysunku planu miejscowego linie podziałów nieruchomości nie są liniami obowiązującymi. Należy je traktować jako element szczegółowych zasad podziału nieruchomości wymaganych w planie, które w przyszłości posłużą do wykonania geodezyjnego podziału zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

§ 6. Ileż w tekście niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie miejscowym - należy przez to rozumieć tekst planu miejscowego zapisany w formie uchwały wraz z załącznikami do niej,
- 2) rysunku planu miejscowego - należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1,
- 3) adaptacji - należy przez to rozumieć odniesienie się do celu przeznaczenia terenu lub obiektu jako przystosowania stanu istniejącego do aktualnych potrzeb użytkownika. W ramach adaptacji nie może ulec zmiana przeznaczenia terenu zapisana w tekście planu miejscowego, natomiast adaptowane obiekty mogą być modernizowane, poddawane rozbudowie lub ulec rozbiórce. Wszelkie prace adaptacyjne muszą spełniać wymogi architektoniczne ustalone w tekście planu,
- 4) budynku gospodarczym - należy przez to rozumieć budynek o przeznaczeniu zdefiniowanym w przepisach odrębnych.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem.

§ 7. Część terenu opracowania położona jest na obszarze chronionego krajobrazu. Granica terenu oznaczona jest na rysunku planu. Wszystkie przedsięwzięcia realizowane na tym terenie muszą być zgodne z Rozporządzeniem Nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14.04.2003 r w sprawie wprowadzenie obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego.

§ 8. Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wskazuje się następujący podział terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu.

Przeznaczenie terenu w Rozporządzeniu	Przeznaczenie terenu zapisane w planie
- Tereny zabudowy związanej ze stałym lub	- 16UI - jednooddziałowe przedszkole

wielogodzinnym pobycem dzieci i młodzieży. - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	- MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	- MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

Przyjęte w planie zasady i ustalenia zagospodarowania przestrzennego opierają się głównie na utrzymaniu i adaptacji istniejącego zainwestowania. Istniejące tereny zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej nie są narażone na działanie hałasu, który wpływałby na pogorszenie warunków zamieszkania. Przez tereny zabudowy mieszkaniowej oraz w ich sąsiedztwie nie przebiegają drogi kołowe powodujące hałas na poziomie stwarzającym zagrożenie. W obrębie terenów kolejowych przebiegających wzdłuż ulicy, która oddziela zabudowę mieszkaniową znajduje się pas zieleni. Istniejąca zieleń stanowi ekran akustyczny.

§ 9. Przyjmuje się następujące zasady funkcjonowania infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę.

Miejscowość Sątopy-Samulewo zaopatrywana jest w wodę z wydajnego ujęcia w Henrykowie. Cała miejscowość objęta jest w pełni siecią wodociągową rozdzielczą. Projektowane obiekty należy włączyć do istniejącej sieci wodociągowej.

2. Kanalizacja sanitarna.

Sątopy-Samulewo posiadają mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków, która w pełni pokrywa potrzeby miejscowości związane z utylizacją ścieków. Całość istniejącej zabudowy włączona jest do systemu kanalizacji sanitarnej. Przewiduje się, że wszystkie nowe obiekty będą włączone do tego systemu.

3. Kanalizacja deszczowa.

Na terenie objętym planem funkcjonuje system kanalizacji deszczowej obejmującej swym zasięgiem zabudowę osiedla mieszkaniowego z odprowadzeniem wód opadowych do rzeki Unikowo. Adaptuje się w całości istniejącą sieć. Nowe tereny utwardzone należy przyłączać sukcesywnie do istniejącej sieci. Na wylocie istniejącej sieci kanalizacji deszczowej do rzeki należy zainstalować separator.

4. Zaopatrzenie w ciepło.

Istniejąca zabudowa osiedla mieszkaniowego zaopatrywana jest z kotłowni olejowej. Adaptuje się istniejący system grzewczy. Istniejące budynki nie zaopatrzone w ciepło z tego systemu należy w miarę możliwości włączać do przebiegającej w sąsiedztwie sieci zdalaczynnej. Należy dążyć do wyeliminowania wysokoemisyjnych istniejących kotłowni lokalnych. Nowe obiekty mogą być włączone do istniejącej sieci c.o. lub posiadać własne indywidualne źródła ciepła z preferencją niskoemisyjnych.

5. Elektroenergetyka.

Istniejące zainwestowanie oraz ustalone w planie możliwości rozwoju nie wymagają inwestycji w zakresie budowy nowych sieci rozdzielczych S. N. Podłączenie projektowanych obiektów do sieci elektroenergetycznych należy poprzedzić uzyskaniem warunków przyłączenia i umowy przyłączeniowej w ZEO S. A. Rejon Energetyczny Kętrzyn.

§ 10. Ustalenia dotyczące terenów położonych w sąsiedztwie terenów zamkniętych (tereny

kolejowe);

1. Budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.
2. Budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenie budynku, dopuszczalnego natężenia hałasu i wibracji, określonego w odrębnych przepisach.
3. Roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego, a wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 m do 20m od granicy tego obszaru powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządem kolei.
4. Drzewa lub krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od skrajnego toru kolejowego.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia szczegółowe.

§ 11. Przyjmuje się następujące ustalenia szczegółowe odnoszące się do wydzielonych terenów na rysunku planu.

1US - Istniejące boisko sportowe adaptowane.

2P - Teren składów, magazynów, produkcji. Adaptuje się istniejące zagospodarowanie. Ustala się możliwość realizacji nowych obiektów i urządzeń zgodnych z ustalonym przeznaczeniem. Należy uwzględnić warunki wynikające z ustalonych zasad dotyczących infrastruktury oraz sąsiedztwa z terenami kolejowymi.

3TZ - Tereny kolejowe w granicach opracowania planu miejscowego. Na rysunku planu zaznaczone zostały granice terenów w oparciu o istniejące podziały geodezyjne oraz zasięg opracowania planu miejscowego ustalony w uchwale nr XXVIII/135/05 Rady Miejskiej w Bisztynku z dnia 29. 12. 2005 r.

Przez wymieniony teren przebiega linia kolejowa nr 353 Poznań Wschód-Skandawa znaczenia państwowego. Na podstawie decyzji Nr 42 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 28.12.2000 r. w sprawie ustalenia terenów przez które przebiegają linie kolejowe jako terenów zamkniętych oraz załącznika do niej ustala się w planie, że wskazany teren jest terenem zamkniętym. Zgodnie z ustawą z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w oparciu o art. 4 ust. 3 na rysunku planu zaznaczone zostały tylko granice terenu zamkniętego.

4MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej adaptowanej z możliwością uzupełnienia nową zabudową. Ustala się budowę trzech budynków o wysokości dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym. Wysokość nie może przekroczyć 12 m od kalenicy. Dach kryty dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni. Nachylenie połaci dachowych w granicach 35° - 50°. W głębi działek mogą powstać budynki gospodarcze.

5MN - Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna adaptowana.

6MW - Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna adaptowana.

7P - Istniejące pomieszczenia gospodarcze, garaże adaptowane.

- 8UI** - Budynek straży pożarnej z boiskiem sportowym adaptowane.
- 9UH** - Teren istniejących usług handlowych adaptowanych.
- 10UH** - Teren rezerwowany na realizację obiektów handlowo-gastronomicznych.
- 11UZ** - Istniejący ośrodek zdrowia adaptowany.
- 12MW** - Istniejąca zabudowa wielorodzinna adaptowana.
- 13P** - Istniejące obiekty gospodarcze adaptowane.
- 14MW** - Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna adaptowana.
- 15UK** - Istniejąca kaplica adaptowana.
- 16UI** - Budynek przedszkola z pomieszczeniami mieszkalnymi adaptowany.
- 17ZD** - Teren upraw ogrodów działkowych adaptowany.
- 18C** - Istniejąca olejowa kotłownia osiedlowa adaptowana.
- 19P** - Istniejące budynki gospodarcze mieszkańców budynków wielorodzinnych adaptowane.
- 20MW** - Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna adaptowana.
- 21UH** - Teren usług handlowych adaptowany.
- 22UI** - Istniejący budynek poczty adaptowany.
- 23MN** - Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Do realizacji należy przyjąć budynek o dwóch kondygnacjach, w tym druga kondygnacja w poddaszu dachu dwuspadowego pokrytego dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni. Ustawienie budynku równoległe kalenicą do ulicy. Budynek należy włączyć do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.
- 24MW** - Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna adaptowana.
- 25MN** - Istniejąca zabudowa jednorodzinna adaptowana.
- 26MW** - Istniejąca zabudowa wielorodzinna adaptowana.
- 27K** - Istniejąca mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków adaptowana.
- 28ZD** - Teren użytkowany jako ogrody przydomowe pozostaje bez zmiany użytkowania.
- 29MN** - Istniejąca zabudowa mieszkaniowa adaptowana. Ustala się możliwość uzupełnienia dwoma budynkami jednorodzinnymi. Ustawienie budynków równoległe kalenica do ulicy. Wysokość budynków dwie kondygnacje, w tym druga kondygnacja w poddaszu dachu dwuspadowego krytego dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni. Nachylenie połaci w granicach 35° - 50°.
- 30ZC** - Teren cmentarza nieczynnego wymaga uporządkowania.
- 31MN** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej adaptowanej.
- 32ZD** - Teren użytkowany jako ogrody przydomowe pozostaje bez zmiany użytkowania.
- 33ZN** - Teren niezagospodarowany pozostaje jako teren zieleni.
- 34P** - Teren obiektów magazynowych i składów adaptowany.
- 35MN** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej adaptowanej. Ustala się możliwość uzupełnień dwoma budynkami. Wysokość budynków dwie kondygnacje, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym. Dach dwuspadowy symetryczny kryty dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni oraz nachyleniu połaci w granicach 35° - 50°.
- 36ZD** - Teren użytkowany jako ogrody przydomowe pozostaje bez zmiany użytkowania.
- 37ZN** - Teren istniejącej zieleni pozostaje bez zmiany użytkowania.

38ZP - Teren parku wraz z pałacem. Całość wpisana do rejestru zabytków pod numerem A-129/0 z dnia 13.03.1950 r. Zgodnie z ustawą z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wszelkie działania związane z prowadzeniem robót budowlanych w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie przed wydaniem decyzji pozwolenia na budowę. Powyższe ustalenie dotyczy obiektu pałacu i terenu parku.

39ZP - Teren położony w sąsiedztwie zabytkowego parku wymaga uporządkowania. Ustala się przeznaczenie na zagospodarowanie zielenią parkową.

40P - Teren obiektów inwentarskich i magazynowych gospodarstwa rolnego. Istniejące zagospodarowanie podlega adaptacji.

41ZP - Teren wskazany do stopniowego przekształcania na cele zieleni parkowej oraz placu zabaw i boiska sportowego. Zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z ustaloną funkcją.

Komunikacja.

1KD-L15 - Ulica lokalna o szerokości pasa drogowego 15 m.

2KD-L15 - Istniejąca droga lokalna o szerokości pasa drogowego 15 m.

3KD-D12 - Droga dojazdowa o szerokości pasa drogowego 12 m.

4KD-D12 - Istniejąca droga dojazdowa o szerokości pasa drogowego 12 m, spełnia funkcję połączenia części mieszkalnej i gospodarczej.

5KDW-D10 - Droga dojazdowa wewnętrzna do obiektów inwentarsko-gospodarczych.

6KDW-D10 - Droga dojazdowa wewnętrzna obsługująca zabudowę mieszkaniową o szerokości pasa drogowego 10 m.

7KDW-D8 - Droga wewnętrzna gospodarcza o szerokości pasa drogowego 8 m.

8KDW-D8 - Droga wewnętrzna gospodarcza o szerokości pasa drogowego 8 m.

9KD-D8,

10KD-D8,

11KD-D8,

12KD-D8,

13KD-D8,

14KD-D8,

15KD-D8,

16KD-D8 - Istniejące ulice dojazdowe o szerokości pasa drogowego 8 m.

KS - Przejścia piesze.

§ 12. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe dla naliczania opłat od terenów ujętych w § 11.

Symbol terenu oznaczonego w § 13 uchwały	Proponowane wysokości stawki w %
2P,	0 %
4MN,	0 %
23MN,	0 %
29MN,	0 %
35MN,	0 %
34P,	0 %

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 14. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI SĄTOPY-SAMULEWO.

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Ustala się następujące rozstrzygnięcie dotyczące realizacji inwestycji zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidziane w planie tereny pod nowe zainwestowanie mieszczą się w formie uzupełnień istniejącej zabudowy. W związku z tym nie zaistnieje konieczność rozbudowy lub budowy nowych sieci kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej lub budowy nowych ulic. Przewidziane w planie możliwości inwestowania będą opierać się na istniejącej infrastrukturze. Takie rozstrzygnięcie przestrzenne w planie miejscowym nie będzie wymagało realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

