

RADA MIEJSKA
W JEZIORANACH

Uchwała Nr XLIII/282/98

Rady Miejskiej w Jezioranach

z dnia 31 stycznia 1998 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Jeziorany w obrębie miejscowości Piszewo.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie terytorialnym /Dz.U.z 1996r.Nr 13,poz.74 z późn.zm./ oraz art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U.z 1994r.Nr 89,poz.415 z późn.zm./ Rada Miejska w Jezioranach uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jeziorany w obrębie miejscowości Piszewo w granicach przedstawionych na załączniku graficznym, zwaną dalej "zmianą planu".

§ 1. Uchwalona zmiana planu składa się:

1. Z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały.
2. Z rysunku zatytułowanego "Gmina Jeziorany. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego polegająca na wprowadzeniu funkcji rekreacyjnej w obrębie miejscowości PISZEWO w skali 1:2000".
Rysunek stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały i jest integralną częścią tekstu planu.

3/ Z rysunku zatytułowanego "Gmina Jeziorany. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości PISZEWO. Skala 1:5000 ". Rysunek stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały i jest integralną częścią tekstu planu.

§ 2.

1. Zmiana planu stanowi podstawę do podejmowania decyzji administracyjnych w zakresie gospodarki terenami i kształtowania zabudowy.
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku zmiany planu są obowiązujące:
 - 1/ Granice opracowania.
 - 2/ Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania oznaczone symbolami.
 - 3/ Linie podziału terenu na działki budowlane.
 - 4/ Nieprzekraczalne linie zabudowy.
 - 5/ Strefa ochronna jeziora Luterskiego.
 - 6/ Ciągi piesze.
 - 7/ Funkcje i parametry ulic.
 - 8/ Zasady gospodarki wodno-ściekowej.
 - 9/ Zasady gospodarki energetycznej.

§ 3.

Teren objęty opracowaniem zmiany planu położony jest w strefie ochrony krajobrazu. Obowiązują rozporządzenia Wojewody Olsztyńskiego w sprawie stref chronionego krajobrazu, na terenie województwa olsztyńskiego.

1. Rozporządzenie Wojewody Olsztyńskiego Nr 52 z dnia 29 marca 1991r /Dz.Urz.Woj.Olszt.Nr 10, poz. 152 z 2.04.1991r/.
2. Rozporządzenie Wojewody Olsztyńskiego Nr 51 z dnia 4 maja 1992r /Dz.Urz.Woj.Olszt.Nr 10/92, poz.95/.
3. Rozporządzenie Wojewody Olsztyńskiego Nr 85 z dnia 20 sierpnia 1992r /Dz.Urz.Woj.Olszt. Nr 17, poz.204 z 24.08.1992r/.

§ 4.

Na terenie objętym opracowaniem obowiązują następujące zasady zabudowy i uzbrojenia.

1. Warunki architektoniczne.

- 1/ Ustala się, że wszystkie nowe budynki na terenie objętym planem powinny posiadać dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci dachowej $45^{\circ} - 5^{\circ}$, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym.
- 2/ Wysokość budynków pensjonatowych nie może przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych liczonych od najniższej położonego narożnika budynku do okapu dachu / najwyższego gzymsu/ plus poddasze użytkowe.

- 3/ Wysokość budynków gospodarczych na terenie zabudowy pensjonatowej nie może przekraczać jednej kondygnacji liczonej od najniższej położonego narożnika budynku do okapu dachu.
- 4/ Wysokość budynków letniskowych na działkach wydzielonych, oraz budynków usługowych nie może przekraczać jednej kondygnacji liczonej od najniższej położonego narożnika budynku do okapu dachu plus poddasze użytkowe.
- 5/ Wysokość budynków mieszkalnych na działkach siedliskowych /zagrodowych/ nie może przekraczać jednej kondygnacji liczonej od najniższej położonego narożnika budynku do okapu dachu plus poddasze użytkowe.
Wysokość budynków gospodarczych na działkach siedliskowych /zagrodowych/ nie może przekraczać jednej kondygnacji liczonej od najniższej położonego narożnika budynku do okapu dachu.
- 6/ Forma nowych budynków powinna być kształtowana w nawiązaniu do architektury lokalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych przy zastosowaniu tradycyjnych lokalnych materiałów wykończeniowych np. gładkie jasne tynki w łączeniu z drewnem, kamieniem naturalnym, ceramiką.
- 7/ Nie dopuszcza się wtórnego podziału projekt. działek.
- 8/ Ogrodzenia nie mogą przekraczać wysokości 1,2 m od poziomu terenu.

Dla ogrodzeń obowiązuje nakaz wykonywanie ich jako drewnianych lub murowanych lub metalowych kutych z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów.

Dla działek o silnej ekspozycji widokowej od strony jeziora nakazuje się dodatkowo oprócz ogrodzenia wprowadzenie żywopłotów lub pasów zieleni.

2. Sieć wodociągowa.

Nie dopuszcza się indywidualnych rozwiązań zaopatrzenia w wodę. Doprowadzenie wody do projektowanej zabudowy z istniejącego gminnego ujęcia wody w Piszewie po rozbudowie.

Zasady uzbrojenia w sieć wodociągową zostały podane na rysunku planu.

Zabezpieczenie pożarowe poprzez sieć projektowanych hydrantów oraz powierzchniowe ujęcie wody z jez. Luterskiego z doprowadzonym do niego dojazdem.

3. Kanalizacja sanitarna.

Nie dopuszcza się indywidualnych rozwiązań odprowadzenia ścieków. Obowiązuje zakaz stosowania lokalnych oczyszczalni indywidualnych, grupowych i budowy zbiorników bezodpływowych /szamb/.

Ścieki z projektowanej zabudowy należy odprowadzić systemem kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i ciśnieniowej poprzez system przesyłowy tłoczny, do projektowanej oczyszczalni ścieków.

Do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dla terenów projektowanych pod zainwestowanie obowiązuje zakaz wydawania pozwoleń na budowę nowych obiektów kubaturowych związanych z pobytem ludzi.

Zasady uzbrojenia w sieć kanalizacji sanitarnej zostały pokazane na rysunku planu.

4. Gospodarka cieplna.

W budynkach o charakterze użytkowania całorocznym nie dopuszcza się systemów grzewczych na węgiel i koks. Obowiązuje stosowanie paliw ekologicznie czystych jak lekkie oleje opałowe, gaz płynny, elektryczność.

5. Gospodarka elektroenergetyczna.

Do terenów objętych opracowaniem doprowadzona jest energia elektryczna.

Projektuje się rozbudowanie istniejącego odgałęzienia SN 15 kV Piszewo III i wybudowanie stacji transformatorowych słupowych w rejonie projektowanej zabudowy letniskowo-pensjonatowej / 2 sztuki/ i w rejonie projektowanej lokalizacji siedlisk rolniczych / 1 sztuka/.

Przebiegi projektowanej, napowietrznej linii SN 15 kV i lokalizację stacji transformatorowych przedstawiono na rysunku planu.

6. Komunikacja.

Projektuje się sieć dróg dojazdowych do zabudowy zagrodowej i letniskowej o różnych szerokościach w liniach rozgraniczających. Częściowo są one prowadzone po śladzie istniejących dróg gruntowych, pozostałe są jako nowoprojektowane.

- Droga dojazdowa 14 KD / 8 / - szerokość jezdni 4,5 m, szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, linia zabudowy w odł. 6,75 cm od krawędzi jezdni.
- Droga dojazdowa 14 KD / 10 / - szerokość jezdni 4,5 m, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m. Linia zabudowy w odł. 8 m od krawędzi jezdni.
- Droga dojazdowa 14 KD / 12 / - szerokość jezdni 6,0 m, szerokość w liniach rozgraniczających 12 m. Linia zabudowy w odł. 8 m od krawędzi jezdni.
- Droga dojazdowa 14 KD / 15 / - szerokość jezdni 6,0 m szerokość w liniach rozgraniczających 15 m. Linia zabudowy w odł. 8 m od krawędzi jezdni.
- Droga dojazdowa 14 KD / 22 / - szerokość jezdni 6,0 m, szerokość w liniach rozgraniczających 22 m ze względu na ukształtowanie terenu. Linia zabudowy w odł. 8 m od krawędzi jezdni.

7. Zieleń.

Zaleca się wprowadzenie grup zieleni wysokiej i niskiej na terenach projektowanych działek a w szczególności w

partiach z dużymi spadkami, przy ciągach pieszych oraz w strefie ochrony jeziora.

§ 5

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu odpowiednimi / poszczególnymi/ symbolami, ustala się następujące warunki:

- 1 MP - tereny przeznaczone pod realizację pensjonatów do 20 miejsc noclegowych o wysokim standardzie wyposażenia z możliwością lokalizacji urządzeń sportowych, basenów, placów gier i zabaw oraz mieszkania w pensjonacie dla właściciela lub zarządzającego. Warunki zabudowy jak w §4 ust.1.
- 2 ML - zabudowa letniskowa indywidualna na działkach wydzielonych liniami obowiązującymi, przewidziana jest dla jednego budynku letniskowego bez możliwości wtórnego podziału działki. Ze względu na silną ekspozycję widokową ustala się usytuowanie głównej bryły budynku kalenicą równoległą do drogi, dachy dwuspadowe, symetryczne, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym.
Nachylenie dachu o kącie $45^{\circ} + 5^{\circ}$. Obowiązuje zakaz budowy budynków gospodarczych, garaży wolnostojących.
- 3 MR - istniejące siedliska do adaptacji. Możliwość rozbudowy do wielkości 40% istn.zab. bez możliwości podwyższania budynków.

- 4 UH - działki wyznaczone pod usługi handlowe.
Warunki zabudowy jak w §4 ust.1.
- 5 ST - tereny wyznaczone pod plaże trawiaste z zielenią towarzyszącą bez możliwości wznoszenia obiektów kubaturowych z wyjątkiem sanitarno-higienicznych. Dopuszcza się budowę pomostów stałych lub pływających za zgodą właściwych organów.
- 6 RP - tereny upraw rolnych z dopuszczeniem lokalizacji jednego siedliska do ich obsługi, z zakazem realizacji obiektów fermowych. Warunki zabudowy siedliska jak w §4 ust.1 .
- 7 RP - tereny upraw rolnych z możliwością lokalizacji jednego siedliska wraz z dopuszczeniem funkcji agro-turystycznej do 10 miejsc noclegowych. Warunki zabudowy jak w §4 ust.1. Zakaz realizacji obiektów fermowych.
- 8 RP - tereny upraw rolnych bez możliwości zabudowy. Zakaz intensywnej uprawy w części leżącej w strefie ochronnej jeziora.
- 9 ZU - tereny zieleni urządzonej bez możliwości zabudowy.
- 10 ZI - zieleni izolacyjna, bez możliwości zabudowy, z zaleceniem wprowadzenia grup i pasów zieleni wysokiej.

- 11 ZE- zieleń ekologiczna. Tereny podmokłe, częściowo zakrzewione, pozostawia się w stanie naturalnym z dopuszczeniem ciągów pieszych i uzupełnień zielenią / tylko w w skali 1:5000/.
- 12 ZL- istniejące i projektowane zadrzewienie, dopuszcza się wycinkę drzew wyłącznie w celach pielęgnacyjnych za zgodą właściwych organów.
- 13 KP- ciągi piesze z zielenią wysoką i niską.
- 14 KD- istniejące i projektowane drogi dojazdowe o różnej szerokości pasa drogowego / patrz §4 ust 6/.
- 15 EE- istniejące i projektowane urządzenia elektroenergetyczne.
16 EE
- 17 ZN -tereny zieleni niskiej urządzonej z dopuszczeniem sezonowych obiektów usługowo-handlowych do obsługi turystów.
- 18 W - istniejące wody otwarte z możliwością wykorzystania wraz z terenami przyległymi do celów rekreacyjnych.
- 19 UN- projektowane przepompownie ścieków.

§ 6.

Oryginał planu przechowywany jest w Urzędzie Miasta w Jezioranach, a kopie uchwalonego planu, Burmistrz Miasta przekazuje Wojewodzie Olsztyńskiemu i Kierownikowi Urzędu Rejonowego w Olsztynie.

§ 7. Na obszarze objętym niniejszą zmianą planu, traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Jeziorany zatwierdzony uchwałą Nr XIX/136/92 Rady Miasta w Jezioranach z dnia 25 czerwca 1992r i ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego Nr 27 z dnia 28 grudnia 1992r., poz. 332.

§ 8. Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U.Nr.89, poz. 415/ ustala się poniższe wysokości stawek procentowych dla naliczenia jednorazowych opłat z tytułu wzrostu nieruchomości.

Lp.	Symbol terenu	Wysokość procentowa stawki
1.	2.	3.
1.	1 HP	30%
2.	2 ML	30% za wyjątkiem gruntów stanowiących własność gminy
3.	3 MR	0%
4.	4 UH	30%
5.	5 ST	0%
6.	6 RP, 7 RP, 8 RP	0%
7.	17 ZU	30%
8.	9 ZU, 10 ZI, 11 ZK, 12 ZL	0%
9.	13 KP, 14 KD, 18 W	0%
10.	15 EE, 16 EE, 19 UN	0%

§ 9. Wzrost gminy w finansowaniu zadań dla realizacji lokalnych celów publicznych będzie regulowany stosownymi uchwałami Rady Miejskiej w Jezioranach w ramach przyjmowanych na te cele kwot w corocznych budżetach Gminy Miasta Jeziorany.

§ 10.1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego.

2. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Jeziorany.

§ 11. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Tadeusz Cichowski