

**Uchwała Nr VII/62/03
Rady Miejskiej w Jezioranach
z dnia 8 lipca 2003r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorany w obrębie
Radostowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5) ustawy z dnia 8.03.1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 Nr 23 poz. 220) i art. 26 ustawy z dnia 7.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804, z 2002r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) Rada Miejska w Jezioranach uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorany w obrębie Radostowo, zwany dalej „planem”. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 1. 1. Granice i przedmiot planu określa uchwała Nr XXXII/290/02 Rady Miejskiej w Jezioranach z dnia 28.06.2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorany.

2. Rysunek planu, sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.

3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- a) granic planu,
- b) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- d) stref lokalizacji zabudowy (wraz z ich oznaczeniami w obszarze 1UT),
- e) granic podziału terenu na działki budowlane,
- f) elementów lokalnego ekosystemu w granicach działek budowlanych,
- g) oznaczeń przeznaczenia terenów na cele: obsługi rekreacji wodnej (TW), zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU), zabudowy usług turystyczno-wypoczynkowych (UT) i dojazdów do drogi publicznej (Dw).

§ 2. 1. Przeznaczenie terenów na określone cele i stawki procentowe z tytułu przepisów art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Oznaczenie przeznaczenia terenu w zał. Nr 1 do uchwały	Przeznaczenie terenu na cele:	Stawki (%)
1TW	obsługi rekreacji wodnej	0
1-8 MU	zabudowy mieszkaniowo-usługowej	0
1 UT	zabudowy usług turystyczno-wypoczynkowych	0
1-2 Dw	dojazdów do drogi publicznej	0

2. Użyte w pkt 1 :

- a) określenie „obsługa rekreacji wodnej” oznacza użytkowanie terenu na funkcje plażowe wraz z urządzeniami wodnymi (nabrzeża, pomosty, przystań) w rozumieniu przepisów prawa wodnego,
- b) określenie „zabudowa mieszkaniowo-usługowa” oznacza przeznaczenie terenu przedmiotowych działek budowlanych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością realizacji funkcji obsługi ruchu turystycznego,
- c) określenie „dojazd do drogi publicznej” oznacza drogę wewnętrzną w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

3. W granicach planu do lokalizacji funkcji usługowych mają zastosowanie przepisy prawa ochrony środowiska o postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania inwestycji na środowisko.

§ 3. 1. Zasady kształtowania zabudowy i podziału terenu na działki budowlane.

Oznaczenie przeznaczenia terenu w zał. Nr 1 do uchwały	Zasady kształtowania zabudowy i podziału terenu na działki budowlane.
1 TW	<ol style="list-style-type: none">1. Oznaczone w rysunku planu linie rozgraniczające terenu stanowią ustalone w planie granice działki budowlanej w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.2. Na w/w działce zezwala się na lokalizację obiektów budowlanych o funkcji obsługi rekreacji wodnej (hangar na sprzęt wodny i sanitariaty).3. Zabudowę należy kształtować jako jednokondygnacyjną, przekrytą zadaszeniami dwuspadowymi, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 16°-40°.

	<p>4. Pokrycia dachowe należy wykonać w kolorze czerwonym.</p> <p>5. Ogrodzenia działek budowlanych należy kształtować na maksymalną wysokość +1,2m od poziomu terenu w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania wypełnień ogrodzenia między słupkami materiałem betonowym i żelbetowym.</p>
1-8 MU	<p>1. Oznaczone w rysunku planu granice działek budowlanych stanowią ustalony w planie podział terenu na działki budowlane w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.</p> <p>2. Na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz jednego budynku wolnostojącego o funkcjach usług turystyczno-wypoczynkowych. W/w zabudowa mieszkaniowa i usługowa może stanowić zespół budynków, stanowiący jeden obiekt budowlany w rozumieniu przepisów budowlanych.</p> <p>3. Zabudowę należy kształtować na maksymalną wysokość dwóch kondygnacji, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym.</p> <p>4. Zadaszenia zabudowy należy kształtować w formie dachów dwuspadowych (lub wielospadowych dla jednego obiektu budowlanego, o którym mowa w pkt 2), o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale:</p> <p>a) 40°-45° dla zabudowy dwukondygnacyjnej, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym,</p> <p>b) 16°-40° – dla zabudowy parterowej bez poddasza użytkowego.</p> <p>5. Pokrycia dachowe należy wykonać w kolorze czerwonym.</p> <p>6. Maksymalną wysokość ścianek kolankowych poddasza ustala się na poziomie +1,2m od poziomu stropu nad parterem.</p> <p>7. Maksymalną rzędną poziomu parteru budynku ustala się na poziomie +0,45m od odpowiednich rzędnych terenu w licu ścian zewnętrznych budynku.</p> <p>8. Ogrodzenia działek budowlanych należy kształtować na maksymalną wysokość +1,2m od poziomu terenu w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania wypełnień ogrodzenia między słupkami materiałem betonowym i żelbetowym.</p>
1 UT	<p>1. Oznaczone w rysunku planu linie rozgraniczające terenu stanowią ustalone w planie granice działki budowlanej w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.</p> <p>2. Na w/w działce zezwala się na:</p> <p>a) lokalizację zabudowy o funkcjach usługowych hotelowo- -gastronomicznych i agroturystycznych (w strefie lokalizacji oznaczonej w rysunku planu symbolem I)</p> <p>b) lokalizację zespołu 10-ciu budynków wolnostojących o funkcjach pobytowych i noclegowych obsługi ruchu turystycznego (w strefie lokalizacji oznaczonej w rysunku planu symbolem II).</p> <p>3. Zabudowę należy kształtować na maksymalną wysokość dwóch kondygnacji, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym.</p> <p>4. Zadaszenia zabudowy należy kształtować w formie dachów dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale:</p> <p>a) 40°-45° dla zabudowy dwukondygnacyjnej, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym,</p> <p>b) 16°-40° – dla zabudowy parterowej bez poddasza użytkowego.</p> <p>5. Pokrycia dachowe należy wykonać w kolorze czerwonym.</p> <p>6. Maksymalną wysokość ścianek kolankowych poddasza ustala się na poziomie +1,2m od poziomu stropu nad parterem.</p> <p>7. Maksymalną rzędną poziomu parteru budynku ustala się na poziomie +0,45m od odpowiednich rzędnych terenu w licu ścian zewnętrznych budynku.</p> <p>8. Ogrodzenia działek budowlanych należy kształtować na maksymalną wysokość +1,2m od poziomu terenu w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania wypełnień ogrodzenia między słupkami materiałem betonowym i żelbetowym.</p>

2. W granicach działek budowlanych lokalizację zabudowy określają oznaczone w rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy (strefy lokalizacji zabudowy) wraz z właściwymi przepisami budowlanymi, z zastrzeżeniem poz. 1 pkt 1. Poza obszarami oznaczonymi odpowiednio w rysunku zmiany planu jako strefy lokalizacji zabudowy zakazuje się prowadzenia robót budowlanych, za wyjątkiem sieci i przyłączy technicznego uzbrojenia terenu oraz dojazdów do zabudowy.

3. W granicach planu zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zapleczy technicznych budowy na czas jej realizacji.

§ 4. 1. Warunki obsługi w zakresie komunikacji.

Oznaczenie przeznaczenia terenu w zał. Nr 1 do uchwały	Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających	Klasa techniczna	Funkcja komunikacyjna
1-2 Dw	10 m	D (jednojezdniowa, o szer. pasa ruchu 3,50m)	Dojazdy do drogi publicznej, stanowiące drogi wewnętrzne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

2. Z tytułu przeznaczenia terenu na cele usługowe w obszarach oznaczonych symbolami: 1-8 MU i 1UT usytuowanie miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych zapewnia się w granicach przedmiotowych działek budowlanych, określając lokalizację tych miejsc w trybie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. W granicach planu każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej.

2. Zezwala się na odprowadzanie wód opadowych na nieutwardzony teren własny każdej z działek budowlanych lub do studni chłonnych, lokalizowanych w granicach tych działek.

3. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków powinno odbywać się przez przyłączenie działek budowlanych do zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej, z przesyłem ścieków gminnym systemem kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków w m. Jeziorany.

4. Realizacja sieci technicznego uzbrojenia terenu, o których mowa w punkcie 1, powinna odbywać się w obszarach oznaczonych w rysunku planu symbolami: 1-2 Dw. W przypadku konieczności technicznych zezwala się na realizację w/w sieci w granicach nieruchomości gruntowych przyległych do w/w obszarów.

5. Do czasu realizacji sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej, o których mowa w pkt 1, zezwala się na stosowanie indywidualnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i oczyszczania ścieków oraz zbiorników bezodpływowych na ścieki, stosownie do warunków określonych właściwymi przepisami szczególnymi.

6. Zaopatrzenie budynków w ciepło może być dokonywane z indywidualnych źródeł energii cieplnej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.

7. Realizację zewnętrznych sieci i urządzeń elektroenergetycznych wraz z przyłączeniami zapewnia właściwe przedsiębiorstwo energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego.

8. Zasady przyłączy, o których mowa w punkcie 1, powinny być określone w stosownych warunkach technicznych tych przyłączy, wydawanych na podstawie właściwych przepisów szczególnych.

§ 6. Zadania dla realizacji celów publicznych.

W granicach planu nie występują zadania dla realizacji lokalnych celów publicznych w rozumieniu przepisów art. 13 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 7. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. W granicach planu w sprawach urządzenia brzegów jez. Blanki oraz urządzeń wodnych w obszarach oznaczonych symbolami: 1-TW, 1-8MU i 1UT mają zastosowanie przepisy prawa wodnego wraz z właściwymi przepisami budowlanymi.

2. W obszarach oznaczonych w rysunku planu jako „elementy lokalnego ekosystemu w granicach działek budowlanych” zakazuje się prowadzenia robót budowlanych w rozumieniu przepisów budowlanych.

3. W granicach planu należy:

- a) przed rozpoczęciem robót ziemnych przedmiotowych inwestycji przeprowadzić archeologiczne powierzchniowe rozpoznanie terenu,
- b) uzgodnić decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z Warmińsko-Mazurskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w przedmiocie warunków konserwatorskich prowadzenia robót ziemnych inwestycji, stosownie do wyników badań o których mowa w pkt a).

§ 8. 1. W granicach planu tracą moc ustalenia i rysunek miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorany, uchwalonego uchwałą Nr XIX/136/92 Rady Miejskiej w Jezioranach z dnia 27.11.1992r. (Dziennik Urzędowy Województwa Olsztyńskiego Nr 27 z dnia 28.12.1992r., poz. 332 z późn. zmianami).

2. Zamiast w/w przepisów obowiązuje w granicach planu treść niniejszej uchwały wraz z załącznikiem Nr 1 do uchwały.

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

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jeziorany.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
mgr Jan Ignatowicz