

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrzeży jeziora HARTOWIEC – gmina Grodziczno

**Część II**  
**USTALENIA PLANU**  
**(Stanowiące treść uchwały Rady Gminy)**

UCHWAŁA NR. XV/143/2004

Rady Gminy Grodziczno

z dnia 27 maja 2004r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrzeży jeziora Hartowiec, obejmującego część gruntów wsi Ostaszewo, z przeznaczeniem ich na cele usług turystyki, rekreacji i wypoczynku, z indywidualną zabudową letniskową i mieszkaniową.

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) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1263 oraz z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25 poz. 253, Nr 113 poz. 984 Nr 130 poz. 1112), w związku z Uchwałą Nr XI/71/2000 Rady Gminy w Grodzicznie z dnia 31 marca 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrzeża jeziora Hartowieckiego we wsi Ostaszewo oraz z art. 85 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80 poz. 717) Rada Gminy Grodziczno uchwała co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu nad jeziorem Hartowiec, zwany dalej „planem”, obejmujący działki geodezyjne w rejonie południowo-zachodniego brzegu jeziora, będące częścią gruntów wsi Ostaszewo.

2. Uchwala się przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1 pod usługi turystyki, rekreacji i wypoczynku, z indywidualną zabudową letniskową i mieszkaniową oraz zabudową letniskową w obrębie ośrodków wypoczynkowych.

3. Obszar objęty planem miejscowym, o którym mowa w ust. 1, położony w granicach administracyjnych gminy Grodziczno, oznacza się graficznie na rysunku planu symbolem: „granica opracowania”

4. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 3, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, przedstawia formę graficzną ustaleń planu w skali 1:1000 i składa się z dwóch części – oznaczonych literami „A” i „B”.

§ 2.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania;
- 2) tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 4) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym zakaz zabudowy;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 7) tereny do prowadzenia uporządkowanej gospodarki ściekowej
- 8) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrzeży jeziora HARTOWIEC – gmina Grodziczno  
2. Rysunek planu w skali 1:1.000, o którym mowa w § 1 ust. 3 i 4 jest integralną częścią planu.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania, tożsama z granicą uchwalania planu, z zastrzeżeniem o którym mowa w ust. 5;
- 2) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie zabudowy istniejącej;
- 5) tereny prywatne przeznaczone dla realizacji celów publicznych;
- 6) przeznaczenie (funkcje) terenów oznaczonych „Numerami” składającymi się z cyfry oraz symbolu literowego lub symboli literowych.

4. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, bądź różnych zasadach zagospodarowania, określane jako orientacyjne podlegają uściśleniu w projekcie zagospodarowania terenu, lub w projekcie podziału geodezyjnego.

5. Ustalenia dla terenów objętych opracowaniem, położonych poza granicami administracyjnymi gminy Grodziczno, mają charakter niewiążących zaleceń.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie uzupełniające, które związane jest z potencjalną uciążliwością i którego możliwość, oraz zasady wprowadzenia uzależnia się od wyników oceny oddziaływania na środowisko przyrodnicze;
- 4) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleni wysoką i niską w obrębie poszczególnych terenów, oraz zieleni oddzielającą (także optycznie) tereny i obiekty o różnych funkcjach;
- 5) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zwartą, zróżnicowaną gatunkowo zieleni wysoką i niską, mającą na celu izolowanie optyczną i łagodzenie negatywnego oddziaływania określonej funkcji lub działalności na otoczenie;
- 6) powierzchni aktywnej przyrodniczo - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu, pokrytą roślinnością, stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną;
- 7) obowiązującej linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały terenu opracowania na działki o różnym przeznaczeniu, a także ustalone podziały wewnętrzne, w obrębie jednego przeznaczenia;
- 8) orientacyjnej linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć przybliżony podział terenu na różne przeznaczenia (funkcje), a także przybliżony podział w obrębie jednego przeznaczenia, który należy uściślić na przykład w projekcie zagospodarowania terenu, w projekcie podziału geodezyjnego itp., w nawiązaniu do: - występujących na gruncie podziałów geodezyjnych, - szczegółowego ukształtowania terenu, - występującej zieleni, - już istniejących, trwałych ogrodzeń, - istniejącej, trwałej zabudowy itp.;
- 9) drogach wewnętrznych – należy przez to rozumieć wydzielone działki geodezyjne, umożliwiające skomunikowanie terenów i działek z drogą publiczną, stanowiące własność lub współwłasność osób fizycznych lub prawnych, o ograniczonej dostępności – udostępnione dla ruchu pieszego i samochodowego na określonych warunkach;
- 10) nieorzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć odsunięcie linii zabudowy od drogi istniejącej, linii brzegowej itp. co najmniej na odległość określoną w uchwale;
- 11) dostępności ograniczonej – należy przez to rozumieć dostęp limitowany ograniczeniami podmiotowymi i przedmiotowymi, a w szczególności ogrodzeniem i zakazem wstępu osobom nieupoważnionym i postronnym;
- 12) dachu stromym – należy przez to rozumieć formę dachu budynku, w którym poszczególne połacie pochylone są (w stosunku do poziomu), pod kątem co najmniej 30 stopni;
- 13) zaleca się... należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do ustaleń niewiążących, wprowadzonych ze względów funkcjonalnych, estetycznych, ochronnych itp. ...

§ 4. 1 Dla całego terenu w granicach opracowania ustala się:

## Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrzeży jeziora HARTOWIEC – gmina Grodziczno

### 1) podział na:

- a) strefę publiczną - otwartą, ogólnodostępną, stanowiącą pas terenu o szerokości zmiennej od 5,0 do 90,0 m. wzdłuż brzegu jeziora, oznaczoną symbolami: „UT s+p”; „UT p”; „UT s”; „UT k+s”; „ZN”; „ZL”; „ZP”;
  - b) strefę publiczną o określonej dostępności, oznaczoną symbolami: „UT c”; „UT i”; „UT m+k”; „UHG”; „NO”;
  - c) strefę komunikacji publicznej – ogólnodostępnej, obejmującą drogi gminne „KG” i „KD”, parkingi w zieleni „KS”, ciągi komunikacji pieszej „KX”;
  - d) strefę indywidualnej zabudowy letniskowej, oraz zabudowy mieszkaniowej-jednorodzinnej, pensjonatowej i ośrodków wypoczynkowych, z możliwością jej wygradzenia, obejmującą tereny oznaczone symbolami: „MN”; „ML”; „LN”; „UTo”; „KW”.
- 2) możliwość realizacji niezbędnych sieci infrastruktury technicznej w terenach przeznaczonych pod drogi gminne i wewnętrzne, oraz pod ciągi komunikacji pieszej, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 3) obowiązek rozwiązania wspólnej gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami oraz wspólnego systemu zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną;
- 4) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowo – sanitarnych z wodociągu wiejskiego, uwzględniającego system hydrantów przeciwpożarowych w ilości wynikającej z przepisów szczególnych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowej 15kV / 0,4kV zlokalizowanej jako funkcja uzupełniająca w obrębie jednego z terenów, oznaczonych następującymi symbolami: „NO/EE”; „UTI”; „UTc”; „KS”, przy zachowaniu następujących warunków:
- a) rozproszczenie sieci elektrycznej niskiego napięcia (NN) liniami kablowymi na warunkach jednostki zarządzającej siecią, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
  - b) oświetlenie dróg gminnych i wydzielonych ciągów komunikacji pieszej, z zachowaniem wymogów obrony cywilnej (zalecenie stosowania oświetlenia parkowego).
- 6) obowiązek stosowania ekologicznych systemów grzewczych;
- 7) minimalną, projektowaną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej i letniskowej o wielkości 5 arów i zalecaną o powierzchni co najmniej 10 arów.
- 8) minimalną szerokość działki budowlanej:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej = 18,0 m;
  - b) dla zabudowy letniskowej = 13,0 m;  
z obowiązkiem dostosowania wielkości zabudowy projektowanej i modernizowanej do ograniczeń wynikających z wielkości działki budowlanej.
- 9) obowiązek oddalenia zabudowy co najmniej 4,0 m. od granicy z działką sąsiednią, 5,0 m. od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną „KW” i 10,0 m. od linii rozgraniczającej z drogą gminną (publiczną) „KG” i „KD”, jeżeli ustalenia szczegółowe ( na rysunku planu, lub w tekście planu) nie stanowią inaczej;
- 10) obowiązek realizacji zespołu zabudowy letniskowej o zbliżonym charakterze architektonicznym;
- 11) zakaz budowy ogrodzeń pełnych - zaleca się stosowanie ogrodzeń dekoracyjnych, lekkich, oraz zastępowanie lub uzupełnianie ogrodzeń żywopłotami.

2. Ustala się równorzędność alternatywnego przeznaczenia dla terenów i działek oznaczonych podwójnym, lub potrójnym symbolem funkcji (np.: „MN/ML”).

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu - symbolem „ZP” ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – ogólnodostępna, z zastrzeżeniem ust. 3, zieleni urządzona o charakterze parkowym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – elementy małej architektury;
- 3) pełną ochronę istniejącego zadrzewienia i ukształtowania terenu;
- 4) zakaz realizacji ogrodzeń, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 5) zakaz budowy obiektów kubaturowych;
- 6) obowiązek wykonania nowych nasadzeń drzew i krzewów ozdobnych w sposób zapewniający parkowy, charakter zieleni.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrzeży jeziora HARTOWIEC – gmina Grodziczno

2. Na terenie, o którym mowa w ustępie 1 zaleca się urządzenie przejść pieszych, łączących strefę przybrzeżną jeziora z zabudową mieszkaniową i usługowo – handlową.

3. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych numerami: „44 ZP”; „47 ZP”; „65 ZP”; „81 ZP” ustala się dodatkową funkcję izolacyjną i dostępność ograniczoną.

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu - symbolami: „ZL” i „ZN”, ustala się:

- 1) przeznaczenia podstawowe – zieleń leśna, zadrzewienia i zieleń nie urządzona (naturalna);
- 2) maksymalną ochroną ukształtowania terenu i istniejącej zieleni, z dopuszczeniem częściowej wymiany składu gatunkowego zieleni leśnej;
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 4) zakaz budowy obiektów kubaturowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ustępie 1 zaleca się:

- 1) ograniczenie dostępności w obrębie skarp i zboczy;
- 2) urządzenie ciągów pieszych po utrwalonych przejściach zwyczajowych;
- 3) uporządkowanie istniejącej zieleni;
- 4) zalecenie zadrzewienia i zalesienia terenów nieużytków i użytkowanych dotychczas rolniczo;
- 5) dosadzenie nowych drzew i krzewów dostosowanych do charakteru zieleni istniejącej.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu - symbolem „ML” ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa letniskowa na działkach o ograniczonej dostępności;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona i sadownictwo;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) realizację jednego, trwałego obiektu kubaturowego na jednej działce letniskowej;
- 5) zalecenie wprowadzenia zieleni urządzonej, przynajmniej od strony drogi;
- 6) obowiązek zachowania co najmniej 80 % pow. działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo;
- 7) zakaz sytuowania barakowozów i innych obiektów o charakterze tymczasowym.

2. Dla projektowanej zabudowy obowiązują następujące warunki realizacji:

- 1) budynek parterowy z możliwością podpiwniczenia, z dachem stromym - dwuspadowym o kącie pochylenia połaci dachowych do 45°;
- 2) maksymalne wyniesienie poziomu posadzki parteru (p.p.p.) ponad teren istniejący - 0,5m.;
- 3) możliwość wprowadzenia funkcji użytkowej na poddaszu budynku letniskowego;
- 4) możliwość budowy garażu wkomponowanego w bryłę budynku letniskowego;
- 5) maksymalna wielkość rzutu budynku dostosowana do możliwości wynikających z wielkości działki budowlanej;
- 6) indywidualna, estetyczna forma architektoniczna;
- 7) zalecenie stosowania naturalnych i tradycyjnych dla obszarów wiejskich materiałów budowlanych.

3. Dla zabudowy letniskowej oznaczonej numerami: „17 ML” i „19 ML”, ustala się dodatkowo:

- 1) trwałą adaptację istniejącej zabudowy, bez prawa rozbudowy i nadbudowy, z zaleceniem modernizacji;
- 2) zakaz zabudowy wydzielonych działek niezabudowanych, z zaleceniem włączenia ich do działek już zabudowanych, lub przeznaczenia na poszerzenie układu komunikacyjnego – drogi dojazdowej „104 KD”;
- 3) zakaz wtórnych podziałów.

4. Dla zabudowy letniskowej oznaczonej numerem „23 ML/UTc”, ustala się dodatkowo:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrzeży jeziora HARTOWIEC – gmina Grodziczno

- 1) trwałą adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej modernizacji lub zmiany funkcji na usługi dla turystyki i rekreacji;
  - 2) dopuszczalność budowy jednego obiektu letniskowego o charakterze zbliżonym do zabudowy istniejącej, z zaleceniem rozszerzenia funkcji o usługi;
  - 3) możliwość budowy obiektów i urządzeń usługowych;
  - 4) zakaz wygradzania terenu lub jego części;
  - 5) zalecenie opracowania koncepcji realizacyjnej, wspólnej dla terenów oznaczonych numerami: 21 Utc+i; 22 Utc; 23 ML/Utc; 24 Utc/ML.
5. Dla terenu oznaczonego numerem „33 ML” ustala się dodatkowo możliwość wydzielania poszczególnych domków letniskowych dotychczasowego ośrodka wypoczynkowego lub grup i zespołów tych budynków, jako odrębnych działek indywidualnej zabudowy letniskowej lub grupowej zabudowy letniskowej pod warunkiem:
- 1) wprowadzenia podziałów zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu;
  - 2) jednoczesnego przeznaczenia z działki dotychczasowego ośrodka, ogólnodostępnego parkingu, oznaczonego numerem „33 a KS”;
  - 3) jednoczesnego wydzielenia z działki dotychczasowego ośrodka niezbędnych dróg dojazdowych, oznaczonych numerami: „33 b KD”, „33 c KD” oraz „104 KD” (część).
6. Dla terenu oznaczonego numerem „38 ML”, ustala się dodatkowo:
- 1) możliwość wydzielenia dwóch istniejących domków z terenu ośrodka wypoczynkowego na cele indywidualnej zabudowy letniskowej, pod warunkiem jednoczesnego przeznaczenia z działki tego ośrodka pasa terenu o szerokości 4,0 metry, wzdłuż jego południowej granicy, na cele ogólnodostępnego przejścia pieszego;
  - 2) możliwość utworzenia dwóch odrębnych działek geodezyjnych o jednym, wspólnym dojeździe z drogi gminnej.
7. Dla terenów zabudowy letniskowej oznaczonych numerami: „45 ML”; „48 ML”; „64 ML”; „82 ML”; ustala się dodatkowo:
- 1) obowiązek przeznaczenia części działek oznaczonych na rysunku planu, położonych zarówno od strony drogi gminnej 101 KG, jak i od strony jeziora, na cele publiczne –poszerzenie drogi i ogólnodostępnego terenu wzdłuż brzegu jeziora;
  - 2) obowiązek zagospodarowania zielenią wysoką i niską (o charakterze parkowym i izolującym pas brzegowy jeziora), części działek letniskowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem „ZP” – zgodnie z ustaleniami § 5 ust. 3;
  - 3) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
  - 4) nakaz likwidacji istniejących barakowozów, obiektów o charakterze tymczasowym i zabudowy o złym stanie technicznym;
  - 5) obowiązek podłączenia wszystkich budynków letniskowych i istniejących budynków mieszkalnych do projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej;
  - 6) zakaz budowy indywidualnych pomostów na przedłużeniu poszczególnych działek. Dopuszcza się budowę jednego pomostu dla każdego terenu wyodrębnionego symbolem w ust. 6, wspólnego dla wszystkich działek położonych w tym terenie;
  - 7) zalecenie budowy wjazdów od drogi gminnej jako wspólnych dla dwóch sąsiadujących ze sobą działek.
8. Dla terenów zabudowy letniskowej oznaczonych numerami: „85 ML”; „86 ML”; „85a UHG+ ML”; ustala się dodatkowo:
- 1) zasadę scalenia istniejących działek geodezyjnych nr: 81/1; 81/3; 81/8; 82/1; oraz działek geodezyjnych nr: 81/6 i 81/14 w dwie działki letniskowe, a także wydzielenie dodatkowej działki budowlanej (oznaczonej na rysunku planu nr 68), z działki geodezyjnej nr 82/3;
  - 2) obowiązek przeznaczenia docelowo do likwidacji starego budynku mieszkalnego istniejącego na działce geodezyjnej nr 81/6 i wyznaczenia na jego miejscu minimum 4 miejsc parkingowych dla funkcji, o których mowa niżej - w pkt. 3;
  - 3) możliwość trwałej adaptacji funkcji usługowo-handlowej i gastronomicznej (UHG), na działce letniskowej, utworzonej z połączenia działek geodezyjnych nr: 81/6 i 81/14, o którym mowa w pkt. 1);

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrzeży jeziora HARTOWIEC – gmina Grodziczno

4) obowiązek przeznaczenia części działek oznaczonych na rysunku planu, położonych od strony drogi gminnej 101 KG, na cele publiczne –poszerzenie drogi;

5) obowiązek zachowania lub urządzenia możliwie maksymalnej powierzchni aktywnej przyrodniczo.

9. Dla terenów zabudowy letniskowej, oznaczonych numerami: „82 ML”- część południowa i „88 ML/ZP” ustala się dodatkowo ograniczenie obsługi komunikacyjnej związane z ukształtowaniem terenu, polegające na braku możliwości wjazdów na poszczególne działki budowlane w obrębie tych terenów.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu - symbolem „MN” ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa - jednorodzinna na działkach o ograniczonej dostępności;

2) przeznaczenie uzupełniające – sadowniczo –ogrodnicze;

3) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa letniskowa, pensjonatowa lub nieuciążliwa działalność gospodarcza;

4) możliwość realizacji maksymalnie dwóch odrębnych, trwałych obiektów kubaturowych na jednej działce;

5) zalecenie wprowadzenia zieleni urządzonej, przynajmniej od strony drogi.

6) obowiązek zachowania co najmniej 50 % pow. działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo;

7) trwałą adaptację zabudowy istniejącej z możliwością jej modernizacji chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

8) dla zabudowy pensjonatowej, obowiązek wykonania w obrębie działki niezbędnej ilości miejsc parkingowych;

9) zalecenie sukcesywnej likwidacji zabudowy o złym stanie technicznym.

2. Dla projektowanej zabudowy obowiązują następujące warunki realizacji:

1) budynek parterowy z możliwością podpiwniczenia, z dachem stróym - dwuspadowym o kącie pochylenia połaci dachowych do 45°;

2) maksymalne wyniesienie poziomu posadzki parteru (p.p.p.) ponad teren istniejący – 1,0 m.;

3) możliwość wprowadzenia funkcji użytkowej na poddaszu budynku;

4) możliwość budowy funkcji garażowo – gospodarczej w formie samodzielnej bryły parterowej, o architekturze dostosowanym do budynku podstawowego;

5) indywidualna, estetyczna forma architektoniczna;

6) zalecenie stosowania naturalnych i tradycyjnych dla obszarów wiejskich materiałów budowlanych.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych numerami: „52 MN”;

„55 MN”; „58 MN/ML”; „61 MN/ML”; „63 MN”; „68 MN”; „70 MN”; „72 MN/ML”; „73 MN”; „74 MN/ML”; „76 MN”;

ustala się dodatkowo:

1) obowiązek przeznaczenia części działek oznaczonych na rysunku planu, położonych od strony drogi gminnej 101 KG, na cele publiczne –poszerzenie tej drogi w liniach rozgraniczających;

2) zalecenie modernizacji istniejących obiektów i wykonanie systemów odwodnienia terenów budowlanych;

3) w obrębie terenu nr „70 MN”, obowiązek likwidacji części budynku gospodarczego, kolidującego z drogą gminną w jej rozszerzonych liniach rozgraniczających.

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu - symbolem „MR” ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa na działce o ograniczonej dostępności;

2) przeznaczenie uzupełniające – działalność komercyjna o uciążliwości ograniczonej do granic działki, agroturystyka, ogrodnictwo i sadownictwo;

3) przy działalności komercyjnej - obowiązek wykonania co najmniej dwóch stanowisk parkingowych, od strony drogi publicznej; o charakterze ogólnodostępnym;

4) zalecenie wprowadzenia zieleni urządzonej, przynajmniej od strony drogi;

5) obowiązek zachowania co najmniej 20 % pow. działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo;

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrzeży jeziora HARTOWIEC – gmina Grodziczno

6) trwałą adaptację zabudowy istniejącej z możliwością jej modernizacji chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

7) zalecenie sukcesywnej likwidacji zabudowy o złym stanie technicznym.

2. Dla modernizowanej i rozbudowywanej zabudowy obowiązują warunki realizacji - jak dla terenów oznaczonych symbolem „MN”, zawarte w § 8 ust. 2.

3. Zespół zabudowy w obrębie działki powinien być utrzymany w jednorodnym charakterze architektonicznym.

4. Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych numerami: 28 MR/UHG" i „ 54 MR” – ustala się dodatkowo:

1) zalecenie przekształcenia na funkcje usługowo – gastronomiczne i agroturystyczne;

2) możliwość budowy parkingu na terenie „28 MR/UHG”, wzdłuż drogi gminnej lub projektowanego przejścia pieszego, z możliwością przekształcenia przejścia pieszego w pieszojezdnię;

3) zalecenie przeznaczenia części terenu „54 MR” oznaczonego na rysunku planu, położonego od strony drogi gminnej 01 KG, na cele publiczne –poszerzenie tej drogi w liniach rozgraniczających.

5. Dla terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego numerem: 92 MR” – ustala się dodatkowo zalecenie likwidacji części budynku gospodarczego, kolidującego z drogą gminną w jej rozszerzonych liniach rozgraniczających, przy okazji modernizacji obiektu..

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu - symbolem „LN” ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rekreacyjne i letniskowe, o ograniczonej dostępności - bez prawa zabudowy;

2) przeznaczenie uzupełniające – sadownictwo, rolnicza przestrzeń produkcyjna;

3) możliwość wygradzania działek, przy zachowaniu ustaleń § 4 ust. 1 pkt. 11;

4) możliwość przyłączenia terenów do systemów infrastruktury technicznej;

5) zalecenie wprowadzenia zieleni urządzonej, od strony drogi;

6) zalecenie wprowadzenia pasa zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym o szerokości 10,0 – 15,0 metrów wzdłuż granicy terenów od strony jeziora.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu - symbolem: „UTo” ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe –tereny ośrodków wypoczynkowych w zieleni leśnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – indywidualna zabudowa letniskowa za zgodą i na warunkach właścicieli ośrodków;

3) adaptację zabudowy istniejącej z zaleceniem jej sukcesywnej modernizacji, doposażania i wymiany, w celu podnoszenia standardu ośrodków;

4) obowiązek ochrony i pielęgnacji wartościowej zieleni wysokiej i niskiej w obrębie ośrodków;

5) zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych, z wyłączeniem wydzielenia terenów na cele publiczne;

6) zalecenie urządzenia niewielkich parkingów dla samochodów osobowych na terenach ośrodków - przy drodze gminnej, z zastrzeżeniem pełnej ochrony wartościowego drzewostanu.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu - symbolami: „UTp”; „UTs”; „UTi”; „UTk”, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług turystyczno – rekreacyjnych o charakterze ogólnodostępnym (plaża - „UTp”, tereny urządzeń sportowych, rekreacyjnych i wypoczynkowych -„UTs”, oraz zaplecze sanitarne i szatniowo – gospodarcze z hangarem – „UTi”) i o dostępności ograniczonej (pole namiotowe -„UTk”);

2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia małej architektury, oraz zieleni urządzonej;

3) dopuszczalność wygradzenia pola namiotowego, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi;

4) obowiązek urządzenia ciągu spacerowego w pobliżu jeziora, wzdłuż jego brzegu;

5) obowiązek uporządkowania terenów i urządzenia plaż, przystani, zespołów boisk itp., z zaleceniem preferowania nawierzchni trawiastych, oraz zastrzeżeniem maksymalnego ograniczania ingerencji w naturalną roślinność przybrzeżną;

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrzeży jeziora HARTOWIEC – gmina Grodziczno  
6) obowiązek dyslokacji istniejących, tymczasowych obiektów barakowych.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu - symbolem: „UTc”, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny koncentracji usług turystyczno – rekreacyjnych o charakterze ogólnodostępnym;
- 2) możliwość budowy obiektów i urządzeń o wysokich walorach architektonicznych, wkomponowanych w istniejącą zieleni;
- 3) zalecenie opracowania koncepcji realizacyjnej, wspólnej dla terenów oznaczonych numerami: 21 UTc+i; 22 UTc; 23 ML/UTc; 24 UTc/ML.

§ 13. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem „UHG”, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług, handlu i gastronomii;
- 2) przeznaczenie uzupełniające dla poszczególnych terenów – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) możliwość utrzymania i utrwalania działalności istniejącej.

2. Dla projektowanej zabudowy, wprowadza się następujące warunki realizacji:

- 1) obowiązek projektowania indywidualnych, dopracowanych form architektonicznych obiektów usługowo – handlowych;
- 2) ograniczenie wysokości zabudowy do parteru z dopuszczeniem poddasza użytkowego;
- 3) obowiązek projektowania nowych obiektów bez barier architektonicznych;
- 4) zalecenie stosowania zabudowy całorocznej – o charakterze stałym, wkomponowanej w zieleni.

3. Dla terenu usług, handlu i gastronomii oraz zaplecza socjalno technicznego, oznaczonego numerem „3 UHG/UTI”, ustala się dodatkowo możliwość rozbudowy zespołu przy zachowaniu następujących zasad:

- 1) wielkość rozbudowy należy ograniczyć do powierzchni wyznaczonej wykonanymi fundamentami, i dostosować do skali zabudowy istniejącej;
- 2) chronić istniejący drzewostan.

4. Dla terenu usług, handlu i gastronomii oznaczonego numerem „9 UHG”, ustala się dodatkowo:

- 1) zalecenie przebudowy obiektu wraz z modernizacją terenu otaczającego;
- 2) możliwość powiększania terenu, jako urządzonej przestrzeni otwartej, wkomponowanej w otaczającą zieleni leśną;
- 3) obowiązek ochrony i pielęgnacji zieleni istniejącej.

5. Dla terenu usług, handlu i gastronomii oznaczonego numerem „18 UHG”, ustala się dodatkowo:

- 1) obowiązek uregulowania spraw terenowo – prawnych;
- 2) obowiązek partycypacji w budowie drogi dojazdowej z placem manewrowym, oznaczonej symbolem „104 KD”.

§ 14. 1. Wydziela się tereny obsługi komunikacyjnej oznaczone na rysunku planu - w załączniku nr 1, symbolami- „ KG” i „KD”, jako drogi gminne.

2. Wprowadza się zmienną szerokość projektowanej sieci dróg gminnych, ustalając ich minimalną szerokość w liniach rozgraniczających = 10,0 metrów;

3. Zaleca się projektowanie dróg gminnych o nawierzchni bitumicznej, z odwodnieniem powierzchniowym;

4. Wydziela się ogólnodostępne ciągi komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku planu symbolem „KX”, o szerokości = 4,0 m. chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

5. Dla projektowanych ciągów komunikacji pieszej, zaleca się:

- 1) stosowanie szerokości zwiększonych do 5 – 6 metrów;
- 2) wzbogacanie ciągów komunikacji pieszej zielenią ozdobną, żywopłotami itp...;
- 3) stosowanie nawierzchni trawiastych, lub żwirowych o wzmocnionym podłożu;
- 4) wprowadzanie pochylni i schodów terenowych na odcinkach skłonów naturalnych i skarp.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrzeży jeziora HARTOWIEC – gmina Grodziczno

6. Ustala się zasadę wykorzystywania pasów dróg i ciągów komunikacji pieszej – w liniach rozgraniczających, jako korytarzy dla projektowanej infrastruktury technicznej.

§ 15. 1. Wydziela się tereny obsługi komunikacyjnej – wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem „KW” - jako drogi dojazdowe, stanowiące wspólną własność wszystkich właścicieli działek letniskowych, obsługiwanych przez tą drogę.

2. Dopuszcza się możliwość przejścia drogi dojazdowej na rzecz gminy.

3. Dla drogi dojazdowej „KW” ustala się:

1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających = 5,0 m;

2) zaleca się szerokość w liniach rozgraniczających = 10,0 metrów;

3) obowiązek wyznaczenia placu manewrowego na zakończeniu drogi o wymiarach minimum 16,0 x 12,0 m;

4) dopuszczalność zachowania nawierzchni nieutwardzonej i powierzchniowe odwodnienie drogi;

5) obowiązek wycofywania lokalizacji bram wjazdowych na poszczególne działki letniskowe, na głębokość minimum 2,0 m. od linii rozgraniczającej drogi - „KW”, przy przyjęciu minimalnej szerokości drogi w liniach rozgraniczających.

§ 16. 1. Wydziela się teren obsługi komunikacyjnej oznaczonej na rysunku planu symbolem „KS”, jako wydzielonych parkingów dla samochodów osobowych.

2. Ustala się obowiązek komponowania stanowisk parkingowych w zieleń urządzoną.

3. Zaleca się stosowanie na parkingach nawierzchni trawiastych na wzmocnionej podbudowie.

4. Wprowadzą się możliwość lokalizacji w obrębie parkingów, niezbędnych obiektów, urządzeń (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, a czasowo - szczelnych zbiorników rejonowych, itp.) i sieci infrastruktury technicznej.

§ 17. 1. Wydziela się teren gospodarczy, oznaczony symbolem „10 NO/EE” dla lokalizacji centralnej przepompowni ścieków, wspólnej dla całego obszaru objętego planem, wraz ze stacją transformatorową.

2. Ustala się możliwość okresowego wykorzystania terenu gospodarczego, oznaczonego numerem „10 NO/EE” pod budowę centralnego, szczelnego zbiornika wybieralnego ścieków sanitarnych.

3. Dopuszcza się możliwość budowy czasowych zbiorników rejonowych za zgodą i na warunkach właściwych organów sanitarnych i ochrony środowiska.

4. Dla terenu gospodarczego, o którym mowa w ust. 1 i 2 ustala się:

1) obsługę komunikacyjną od istniejącej drogi publicznej - „102 KG”;

2) możliwość niezbędnego poszerzenia terenu kosztem terenu - „11 KS”;

3) obowiązek ograniczenia prac niwelacyjnych i likwidacji istniejącej zieleni do niezbędnego minimum;

4) obowiązek wygrodenienia terenu przepompowni ścieków i zadrzewienia pasa terenu wzdłuż granicy terenu gospodarczego;

5) obowiązek zachowania możliwie maksymalnej powierzchni aktywnej przyrodniczo w obrębie terenu gospodarczego.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu - symbolem: „RP”, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – rolnicza przestrzeń produkcyjna, obejmująca grunty orne, łąki i pastwiska;

2) zakaz jakiegokolwiek zabudowy chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. Dla terenu rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczonego na rysunku planu numerem „40a RP” ustala się możliwość docelowego przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – obudowę projektowanej drogi „106 KD”, po rozdysponowaniu działek w obrębie terenu „40 ML/MN”.

3. Dla terenu rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczonego na rysunku planu numerami „67 RP” i „99 RP”, ustala się zakaz stosowania chemicznego nawożenia gleb.

§ 19. 1. Ustala się następujące - tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu:

1) użytkowanie dotychczasowe;

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrzeży jeziora HARTOWIEC - gmina Grodziczno.  
2) wyprzedzające wprowadzenie zieleni urządzonej i izolacyjnej,

§. 20. 1 W wyniku uchwalenia planu, nastąpi zwiększenie, zmniejszenie lub zachowanie dotychczasowej wartości nieruchomości.

2. Ustala się stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości służącą naliczeniu opłaty jednorazowej na rzecz gminy w momencie sprzedaży tej nieruchomości:

- 1) dla obszarów położonych w strefie indywidualnej zabudowy letniskowej, oraz zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej i pensjonatowej, a także usług handlu i gastronomii - w wysokości 30%,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem „LN” - w wysokości 10%,
- 3) dla terenów publicznych położonych w strefie otwartej, w strefie komunikacji publicznej, oraz w strefie publicznej o określonej dostępności - w wysokości 0%

§.21. W zakresie objętym planem prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze załącznik Nr 2 stanowi dokument uzupełniający - nie objęty uchwałą.

§.22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§.23. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
/ Alojzy Grondzewski /

RADCA PRAVNY

mgr Krzysztof...