

Uchwała Nr VI /27/ 2007
Rady Gminy Kętrzyn
z dnia 28 lutego 2007 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie
Martiany, gmina Kętrzyn.

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, 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, Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635) Rada Gminy Kętrzyn uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Martiany, gmina Kętrzyn, zwany dalej „planem”.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr XXXII/188/2005 Rady Gminy Kętrzyn z dnia 25 maja 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Martiany, gmina Kętrzyn.

2. Rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowi załącznik Nr 1 do uchwały i obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- a) granic planu;
- b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- c) nieprzekraczalnych linii zabudowy dla lokalizacji budynków;
- d) granicy terenu fortyfikacji, o której mowa w § 6 pkt 1 uchwały;
- e) lokalizacji przystani wodnej;
- f) lokalizacji obiektu mostowego;
- g) oznaczeń przeznaczenia terenów na cele: U – zabudowy usługowej; US – sportu i rekreacji; ZN – zieleni objętej formami ochrony przyrody; IT- infrastruktury technicznej; KP – zespołu parkingowego; KDW – dróg wewnętrznych.

3. Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 3. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

1.

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu na cele:
1U	stacji paliw płynnych
2U	zabudowy usług turystyczno –wypoczynkowych (zespoły: zabudowy hotelowej i bungalowów)
1US	sportu i rekreacji
1ZN, 2ZN	zieleni objętej formami ochrony przyrody
1IT	infrastruktury technicznej (w tym przepompowni na ścieki i stacji transformatorowej)
1KP	zespołu parkingowego
1KDW, 2KDW	dróg wewnętrznych

2. W granicach planu nie ustala się:

- a) lokalizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- b) inwestycji z zakresu infrastruktury należących do zadań własnych gminy, o których mowa w przepisach art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Teren oznaczony symbolem 1IT stanowi obszar lokalizacji urządzeń przyłączenia nieruchomości w granicach planu do gminnych sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej (w tym przepompowni ścieków) oraz do sieci elektroenergetycznej (stacja transformatorowa).

§ 4. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się poprzez:

- a) zasady kształtowania zabudowy, w tym ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla lokalizacji budynków;
- b) lokalizacje urządzeń sportu i rekreacji oraz układu komunikacyjnego, stosownie do warunków ekofizjograficznych terenu, w celu ochrony walorów przyrodniczo – krajobrazowych otoczenia jeziora Martiany.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W granicach planu ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem ZN, składających się na lokalny system ekologiczny, podległy przepisom o ochronie przyrody:

Oznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania terenu
1ZN, 2ZN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dolinę cieków i akumulacyjne obniżenia wytopiskowe należy pozostawić w stanie sukcesji naturalnej. 2. Tereny bagienne (zagajnik brzoźowo - olchowy) występujące w otoczeniu fortyfikacji należy pozostawić w stanie naturalnym. 3. W granicach oznaczonych terenów należy pozostawić drzewostan istniejący. 4. Na oznaczonych terenach nie zezwala się na budowę obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów budowlanych, za wyjątkiem lokalizacji obiektów małej architektury. 5. Oznaczone tereny stanowią powierzchnię biologicznie czynną, o której mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 2U.

2. W granicach planu nie zezwala się na lokalizację inwestycji wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko w rozumieniu przepisów w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

3. Tereny oznaczone symbolami: 1US i 2U wskazuje się (odpowiednio) w odniesieniu do poziomu hałasu jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska.

4. W granicach planu mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie przyrody wraz z rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustawy z tytułu położenia terenu w „Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Guber”.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego.

1. W granicach planu, z tytułu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, podlega ochronie część systemu fortyfikacji Odcinka Martiany Giżyckiego Rejonu Umocnionego z okresu międzywojennego (rów przeciwczołgowy). W celu ochrony zabytkowego krajobrazu kulturowego i zabytków techniki należy zachować w/w formę ukształtowania terenu.

2. W robotach budowlanych budynków (za wyjątkiem zabudowy stacji benzynowej, zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 1U) należy stosować w elewacjach materiały naturalne (dachówka ceramiczna, cegła, kamień, tynki i drewno) lub o wyglądzie zbliżonym do naturalnych.

§ 7. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1.

Ip.	Oznaczenie terenu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
1.	1U	<ol style="list-style-type: none"> 1. Na oznaczonym terenie zezwala się na lokalizację zespołu obiektów budowlanych, przeznaczonych na stację paliw oraz towarzyszących usług handlowych. 2. Budynki należy kształtować o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej. 3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki powinien wynosić 30%. 4. Na oznaczonym terenie należy urządzić zieleni o funkcjach izolacyjnych przy granicy z terenem 2U.
2.	2U	<ol style="list-style-type: none"> 1. Na oznaczonym terenie należy lokalizować: <ol style="list-style-type: none"> a) zespół zabudowy hotelowej (oznaczony odpowiednio na rysunku planu) o wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych (z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym); b) zespół bungalów (oznaczony odpowiednio na rysunku planu), składający się z wolnostojących budynków o wysokości jednej kondygnacji. 2. W/w zabudowa stanowi usługi hotelarskie w rozumieniu przepisów o usługach turystycznych, umożliwiające jednorazowy pobyt dla maksymalnie 99 osób. 3. Zadaszenie budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 35°-45°.
3.	1US	<ol style="list-style-type: none"> 1. W granicach oznaczonego odpowiednio na rysunku planu terenu należy zlokalizować: jedną przystań wodną i jeden budynek hangarowy na sprzęt pływający. 2. Na oznaczonym terenie zezwala się na lokalizację obiektów sportu i rekreacji: boisk sportowych i kortów wraz z urządzeniem zieleni i budynku sanitariatów, towarzyszącym tym obiektom. 3. W granicach terenu oznaczonego symbolem 1US inwestycje budowlane przystani śródlądowej stanowią: <ol style="list-style-type: none"> a) przystań śródlądową w rozumieniu przepisów o żegludzie śródlądowej o wielkości: <ul style="list-style-type: none"> - max. ilość miejsc do cumowania – 25 jednostek pływających; - max. długość nabrzeża – nie przekraczająca 80 m; b) urządzenia wodne w rozumieniu przepisów prawa wodnego. 4. Budynek hangarowy na sprzęt pływający należy kształtować o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej. 5. Zadaszenia budynku hangarowego na sprzęt pływający należy kształtować w formie dachu dwuspadowego, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 16°-35°.

2. Nieustalone w planie warunki zabudowy regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane.

3. W zagospodarowaniu linii brzegowej jeziora Martiany mają zastosowanie (odpowiednio) przepisy prawa wodnego.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad podziału terenu na działki budowlane.

1. W granicach planu podział terenu na działki budowlane powinien spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zachowaniem następujących minimalnych powierzchni działek:

a) dla terenu oznaczonego symbolem 1U - 6200m²;

b) dla terenu oznaczonego symbolem 2U - 15000m²;

c) dla terenu oznaczonego symbolem 1US - 13300m².

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Drogi wewnętrzne.

Oznaczenie terenu	Funkcja komunikacyjna	Klasa techniczna	Min. szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających
1KDW, 2KDW	droga wewnętrzna	*)	10 m

*) minimalna szerokość pasa jezdni – 5m (jak dla ciągu pieszo-jezdni w rozumieniu przepisów budowlanych)

2. W granicach planu:

- budynki usług hotelarskich powinny być usytuowane w odległości od drogi zapewniającej zachowanie (w zależności od przeznaczenia budynku) dopuszczalnego przepisami ochrony środowiska poziomu hałasu i wibracji;
- nie zezwala się na zjazdy z drogi wojewódzkiej nr 592 na tereny oznaczone symbolami: 1U, 2U, 1ZN i 1US.

3. Tereny w granicach planu należy podłączyć do drogi wojewódzkiej nr 592 za pośrednictwem skrzyżowania drogi wewnętrznej gminy Kętrzyn (działka nr 162/4) z w/w drogą wojewódzką.

4. Parkingi.

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu
1KP	<ol style="list-style-type: none"> Teren parkingu ogólnodostępnego na ilość 30 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i na ilość 6 miejsc parkingowych dla autokarów. Stanowiska postojowe i dojazdy manewrowe powinny mieć nawierzchnię utwardzoną ze spadkiem zapewniającym spływ wody. Obowiązuje wydzielenie stanowisk postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Miejsca te wymagają odpowiedniego oznakowania.

5. W granicach terenu oznaczonego symbolem 2U należy urządzić parking dla samochodów osobowych użytkowników w/w terenu na ilość 60 miejsc parkingowych.

6. W granicach planu:

- każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, i elektroenergetycznej;
- przyłącza elektroenergetyczne NN należy realizować liniami kablowymi;
- zaopatrzenie w ciepło budynków przeznaczonych na pobyt ludzi należy zapewnić z indywidualnych źródeł ciepła;
- wody opadowe należy odprowadzić na teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych na własnej działce (alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego);
- w rozwiązaniu odprowadzania wód opadowych z terenów przeznaczonych na cele parkingowe (1KP i parking na terenie 2U) oraz stacji paliw płynnych (1U) należy stosować piaskowniki i separatory w celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, stosownie do wymagań przepisów ochrony środowiska i przepisów budowlanych, z przesyłem do cieku na terenach oznaczonych symbolami: 1-2ZN jako odbiornika w/w wód opadowych.

7. Zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych i przeciwpożarowych należy zapewnić przez przyłączenie działek budowlanych do gminnej sieci wodociągowej. Nie zezwala się na czasowe zaopatrzenie z indywidualnego ujęcia wody.

8. Odprowadzenie ścieków z terenu w granicach planu powinno nastąpić przez przyłączenie działek budowlanych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z przesyłem ścieków do oczyszczalni. Do czasu realizacji w/w sieci zezwala się na zastosowanie dla każdej działki budowlanej (1U, 2U i 1US) po jednym zbiorniku bezodpływowym na ścieki.

9. Zasady przyłączeń, o których mowa w punkcie 6a powinny być określone w stosownych warunkach technicznych, wydawanych na podstawie właściwych przepisów odrębnych.

§10. Ustalenia dotyczące stawek z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Oznaczenie terenu	Stawka w %
1U	30
2U	30
1US	30
1ZN, 2ZN	30
1IT	30
1KP	30
1KDW, 2KDW	30

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

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kętrzyn.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Kętrzyn

Andrzej Sienkiewicz