RADA MIEJSKA
w Reszlu

U c h w a ł a Nr XXXVII / 233 / 2002

Rady Miejskiej w Reszlu

z dnia 15 marca 2002 roku

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w obrębie Pilec w Gminie Reszel.

Na podstawie art. 26 i 28 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 roku poz. 139 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 18 ust. 2, pkt. 5, Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 roku Nr 142 poz. 1591)

Rada Miejska w Reszlu u c h w a l a, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w obrębie Pilec w Gminie Reszel.

§ 2

1. **Uchwalony plan składa się** z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz rysunku w skali 1:1000 zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w obrębie Pilec w gminie Reszel."
   Oryginał planu przechowywany jest w Urzędzie Gminy w Reszlu, a kopie w Urzędzie Starostwa Powiatowego w Kętrzynie, W Urzędzie Marszałkowskim Województwa Warmińsko – Mazurskiego w Olsztynie, w Urzędzie Wojewódzkim Województwa Warmińsko – Mazurskiego w Olsztynie.
2. **Integralną częścią planu** jest rysunek planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały
3. W rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- granice opracowania;
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;
- funkcje i parametry dróg i ulic;
- nieprzekraczalne linie zabudowy;
- sposób użytkowania terenu w/g oznaczeń odpowiednimi symbolami;
- zasady podziału na działki;
- zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną.

§ 3

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **rysunku planu** jest to rysunek planu na mapie w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
2) **adaptacji zabudowy** należy rozumieć przystosowanie stanu istniejącego do aktualnych potrzeb użytkownika. W ramach adaptacji mogą być dokonywane zmiany jak: wyburzenia obiektów uciążliwych lub zużytych, modernizacja nadbudowa, przebudowa, rozbudowa oraz uzupełnienie zabudowy. Prace adaptacyjne winny spełniać wymogi architektoniczne określone dla nowej zabudowy
3) **przeznaczeniu podstawowym** - jest to takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - są to rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
5) **strefie ochrony środowiska przyrodniczego jeziora,** (wyznaczonej w rysunku planu) należy rozumieć strefę bezpośredniej ochrony wód jeziora wynikającą z Rozporządzenia Wojewody dotyczącego systemu obszarów chronionego krajobrazu oraz zasad gospodarowania na tych terenach.
6) **intensywności zabudowy,** należy rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów do powierzchni działki.
7) **usługach turystycznych,** - są to między innymi pensjonaty, hotele, campingi, w których oprócz miejsc noclegowych znajdują się: część gastronomiczna, urządzenia rekreacyjno – sportowe, część mieszkalno – socjalna i administracyjna, parking, itp

§ 4

Zasady rozwiązań komunikacyjnych

Teren projektowanej zabudowy rekreacyjnej obsługiwany będzie z drogi powiatowej Święta Lipka – Szestno, dla której projektuje się klasę techniczną – Z. Rezerwowany w planie teren 20,00 m w liniach rozgraniczających zgodny jest z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne.

Projektowana zabudowa powiązana będzie z drogą powiatową poprzez skrzyżowania z drogami dojazdowymi. Plan przewiduje ograniczenie ilości wlotów na drogę powiatową. Pozostają te wloty, które spełniają warunki odległości między skrzyżowaniami dla klasy technicznej - Z oraz umożliwiają prawidłową obsługę komunikacyjną terenu.

Istniejąca i projektowana zabudowa rekreacyjna obsługiwana będzie drogami dojazdowymi (klasy technicznej D), dla których w planie zarezerwowano teren o szerokości od 6,00m do 10,00m w liniach rozgraniczających.

Plan adaptuje część istniejących dróg dojazdowych do wydzielonych działek rolnych, które muszą być dostosowane do spełniania funkcji obsługi działek rekreacyjnych i poszerzone do szerokości w liniach rozgraniczających zakładanej dla dróg dojazdowych - klasy technicznej D.

§ 5

Zasady uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej
Zaopatrzenie w wodę

Zgodnie z „Koncepcją rozbudowy infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej w gminie Reszel" przewiduje się zaopatrzenie w wodę projektowanej zabudowy z istniejącego ujęcia wody na Kolonii Pilec. Zaopatrzenie w wodę realizowane będzie projektowaną siecią wodociągową przesyłową biegnącą wzdłuż drogi powiatowej Święta Lipka – Szestno, a na terenie objętym opracowaniem planu projektowaną siecią wodociągową rozdzielczą w systemie pierścieniowo-rozgałęźnym. W celu zabezpieczenia przeciwpożarowego na sieci należy zainstalować hydranty p-poż.

Kanalizacja sanitarna

Zgodnie z „Koncepcją rozbudowy infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej w gminie Reszel" przewiduje się skanalizowanie całego terenu opracowania i odprowadzenie ścieków do projektowanego kolektora opaskowego, tłocznego biegnącego wzdłuż drogi powiatowej, a następnie poprzez przepompownię w Świętej Lipce zostaną przetłoczone do oczyszczalni w Reszlu.

Z uwagi na konfigurację terenu niezbędne jest zrealizowanie 4 zbiorczych przepompowni ścieków, do których dopłyną ścieki z systemu kanalizacji grawitacyjnej. Ścieki z przepompowni zbiorczych do ciśnieniowego kolektora opaskowego zostaną przetłoczone poprzez zainstalowane na nim komory zasuw.

Przepompownie zbiorcze projektuje się jako przepompownie podziemne, w technologii bezskratkowej, z pompami zatapialnymi z rozdrabniarkami. Parametry techniczne przepompowni winny uwzględniać konieczność zmieszczenia strefy uciążliwości w granicach wyznaczonej działki

Elektroenergetyka

Dla zaopatrzenia w energię elektryczną projektowanej zabudowy należy wybudować stację transformatorową słupową w nawiązaniu istniejącej linii napowietrznej SN w Świętej Lipce zgodnie z warunkami wydanymi przez Rejon Energetyczny w Kętrzynie. Przy lokalizacji budynków uwzględnić wymogi normy PN-75/E-05100 w zakresie odległości od przewodów projektowanych linii SN 15 kV i nn 0,4 kV .

Gospodarka odpadami

Odpady stałe powinny być czasowo składowane w odpowiednich pojemnikach na posesjach, a stamtąd wywożone na zorganizowane miejsce utylizacji (wysypisko).

Gospodarka cieplna

Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie w ramach indywidualnych systemów grzewczych. W projektowanej zabudowie postuluje się stosowanie paliw nieuciążliwych dla środowiska przyrodniczego tj. nie stosować węgla i węglopochodnych.

§ 6

Ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania działek na terenie objętym planem.

Z uwagi na wysokie walory krajobrazowe teren w całości objęty jest formą ochrony jako obszar chronionego krajobrazu. W związku z tym nowe zagospodarowanie nie może stanowić dysonansu w krajobrazie. W szczególności odnosi się to do wyglądu nowych budynków oraz adaptacji istniejących, do zachowania proporcji budynków i rodzaju projektowanych materiałów.

Ustala się wysokość budynków do jednej kondygnacji z poddaszem użytkowym. Dach wysoki, pokryty dachówką ceramiczną lub materiałem ją imitującym. Wyklucza się krycie eternitem lub papą. Nachylenie połaci dachu 35^0-50^0. Kalenice równoległe do projektowanej ulicy.

W przypadku podpiwniczenia budynku poziom zerowy nie może przekroczyć 1,0 m w stosunku do przyległego terenu. Przy lokalizacji budynku na działce, gdzie występują różnice terenu, ustala się wyniesienie poziomu zerowego budynku nie więcej niż 1,0 m od najwyżej położonego terenu przyległego do budynku.

Budynki gospodarcze i usługowe o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych. Przeznaczenie budynków gospodarczych nie może być uciążliwe dla zabudowy mieszkalnej. Ewentualna uciążliwość zabudowy usługowej wynikająca z prowadzonej działalności gospodarczej musi mieścić się w granicach posiadanej działki.

Wskazane materiały do ogrodzeń to drewno lub naturalna zieleń – żywopłoty.

Ustala się, że wskazane w planie działki przeznaczone na cele letniskowe nie mogą być dzielone na mniejsze celem zwiększenia ilości działek. Możliwe jest natomiast łączenie działek sąsiednich by otrzymać jedną działkę większą. Dopuszcza się korekty granic działek związanych z infrastrukturą techniczną.

Wyklucza się rozwiązanie systemu unieszkodliwiania ścieków sanitarnych polegające na budowie szamba lub rozsączkowania w grunt. Pozwolenie na budowę budynku może być wydane po wydaniu pozwolenia na budowę sieci kanalizacyjnej umożliwiającej wykonanie przyłącza do budynku.

§ 7

Dla terenów oznaczonych w rysunku planu odpowiednimi symbolami ustala się poniższe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

M - adaptowana zabudowa zagrodowa na funkcję letniskową

M1 - adaptowana zabudowa zagrodowa na funkcję letniskową i usługową z możliwością rozbudowy. Miejsca parkingowe mogą być przewidziane tylko w granicach działki. Warunki architektoniczne dla nowej zabudowy określone są w § 6.

M2 - adaptowana zabudowa zagrodowa.

ML - projektowana zabudowa letniskowa Ze względu na funkcję rekreacyjną terenu maksymalna intensywność zabudowy wynosi - 0,1. Pozostałe warunki zabudowy określone są w § 6.

MLU - teren zabudowy mieszkalno-letniskowej z usługami nieuciążliwymi. Warunki architektoniczne dla nowej zabudowy określone są w § 6.

MLA - teren zabudowy letniskowej. Alternatywnie może być przeznaczony na prowadzenie usług turystycznych.

UT1 - projektowana zabudowa usług turystycznych. W programie usług może być realizowana część mieszkalna i gastronomiczna, pole namiotowe, karawaning, część rekreacyjno - sportowa oraz parking. Warunki architektoniczne i zagospodarowania działki jak w § 6. Ta część działki która leży w strefie ochronnej jeziora może być zabudowana obiektami kubaturowymi związanymi z rekreacją i sportami wodnymi. Na tym terenie obowiązują ustalenia zawarte w rozporządzeniu Wojewody dotyczącym systemu obszarów chronionego krajobrazu oraz zasad gospodarowania na tych terenach.

UT2 - projektowana zabudowa pensjonatowa z adaptowanym siedliskiem na cele turystyczne. W programie pensjonatu winna być realizowana część mieszkalna, zaplecze gastronomiczne, zapewniająca całodzienne wyżywienie, część rekreacyjna oraz parking. Warunki architektoniczne i zagospodarowania działki jak w § 6. Na części działki która leży w strefie ochronnej jeziora obowiązują ograniczenia w zabudowie zawarte w rozporządzeniu Wojewody dotyczącym systemu obszarów chronionego krajobrazu oraz zasad gospodarowania na tych terenach.

U - projektowana zabudowa usługowa (handel, gastronomia itp. związana z obsługą terenu zabudowy projektowanej w planie oraz trasą turystyki krajoznawczej (Reszel – Święta Lipka – Mrągowo). Warunki zabudowy określone są w § 6.

Z - teren zieleni adaptowanej

ZJ - ciąg istniejącej zieleni przybrzeżnej, projektowany jako teren ogólnodostępny

Z1 - projektowana zieleń izolacyjna

Z2 - teren zieleni rekreacyjnej

LS - adaptowane tereny leśne

KR - rezerwa terenu pod projektowaną korektę łuku i poprawę widoczności na drodze powiatowej Święta Lipka – Szestno.

K - projektowane przejścia piesze

D 6 - 10(1 x 5,0) projektowane drogi dojazdowe.

P - projektowane zbiorcze przepompownie ścieków. Parametry techniczne przepompowni winny uwzględniać konieczność zmieszczenia strefy uciążliwości w granicach wyznaczonej działki.

PL - projektowane przepompownie lokalne

§ 8

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat od terenów ujętych w §7.

Symbol terenu oznaczonego w § 7 Uchwały.	Wysokość procentowa stawki
M	30
M1	30
M2	30
ML lub MLA	30
UT1	30
UT2	30
U	30

§ 9

W zasięgu opracowania uchwalonego planu tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Reszel zatwierdzonego uchwałą nr XXXIV/174/93 z dnia 29.06.1993r. Rady Miejskiej w Reszlu ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego nr 24 poz.276

§ 10

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Reszlu

§ 11

Uchwała wraz z załącznikami graficznymi podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

§ 12

Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego

RADA MIEJSKA w RESZLU

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ w Reszlu

mgr Antoni Sadowski