

UCHWAŁA NR XXIII/142/09
RADY GMINY RUTKA-TARTAK
z dnia 24 września 2009 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Wakacyjna Wioska Bałtów” we wsi Pobondzie gmina Rutka -Tartak

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 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 122, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218), art. 6 ust. 1 i art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z 2005 r. Nr 175, poz. 1461, z 2006 r. Nr 12, poz. 63, z 2007 r. Nr 75, poz. 493 i Nr 80, poz. 541, Nr 191, poz. 1374) oraz 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 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880) oraz uchwały Nr VIII/49/07 Rady Gminy Rutka-Tartak z dnia 12 października 2007 roku sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wakacyjna Wioska Bałtów” we wsi Pobondzie, gmina Rutka-Tartak, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rutka-Tartak, zatwierdzonym uchwałą Nr VII/45/99 Rady Gminy w Rutce Tartak z dnia 31 sierpnia 1999 roku, z późniejszą zmianą Rada Gminy Rutka-Tartak uchwala się, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się **zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wakacyjna Wioska Bałtów” we wsi Pobondzie, gmina Rutka-Tartak**, zwaną dalej „zmianą planu”, składającą się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Odesłanie w niniejszej uchwale do „obowiązującego planu” oznacza miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wakacyjna Wioska Bałtów” we wsi Pobondzie, gmina Rutka-Tartak – uchwała Nr VIII/55/03 Rady Gminy Rutka-Tartak z dnia 28 listopada 2003 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wakacyjna Wioska Bałtów” we wsi Pobondzie, gmina Rutka-Tartak (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z 2003 roku, Nr 129, poz. 2521).

3. Granicami opracowania zmiany planu objęto działkę nr ewid. 215/1 oraz część działki nr ewid. 284/2 (nastąpił podział działki nr ewid. 284) o ogólnej powierzchni 2,97 ha; położone w sąsiedztwie terenów rolnych oraz zabudowy siedliskowej w miejscowości Pobondzie – część terenu oznaczonego w „obowiązującym planie” symbolem przeznaczenia 3UT.

§2. Zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskano w trakcie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wakacyjna Wioska Bałtów” we wsi Pobondzie, gmina Rutka-Tartak – uchwała Nr VIII/55/03 Rady Gminy

Rutka-Tartak z dnia 28 listopada 2003 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wakacyjna Wioska Bałtów” we wsi Pobondzie, gmina Rutka-Tartak.

§3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu w skali 1:1000, obowiązujący w zakresie ustalonym w uchwale i rysunku planu;
- 2) załącznik nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia w sprawie zgłoszonych uwag w trakcie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 – zawierający rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§4. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach zmiany planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów rolnych na potrzeby usług turystycznych wraz z obsługą komunikacyjną i infrastrukturą techniczną i towarzyszącą w ramach „Wakacyjnej Wioski Bałtów” oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy;
- 2) kształtowanie harmonijnego krajobrazu przyrodniczego i kulturowego;
- 3) uwzględnienie tendencji rozwojowych gminy z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze i krajobraz kulturowy;
- 4) ograniczenie konfliktów przestrzennych.

§5. Na obszarze objętym opracowaniem zmiany planu nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz tereny dla których obowiązuje prawo górnicze.

§6. Teren objęty niniejszą zmianą planu jest częścią składową „Wakacyjnej Wioski Bałtów”, którą zaplanowano w celu zapoznania społeczeństwa z dziedzictwem kulturowym Północnej Suwalszczyzny i w celach komercyjnych, którym przyświeca edukacja i kultywowanie zwyczajów prastarych ludów pogańskich – Bałtów oraz rozwoju kultury fizycznej, sportu i wypoczynku czynnego w oparciu o atrakcyjne, węzłowe dla ruchu turystycznego położenie.

§7. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określania o:

- 1) rysunku zmiany planu – należy przez to rozumieć część graficzną zmiany planu w skali 1:1000, stanowiącą załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć tekst niniejszej uchwały Rady Gminy Rutka-Tartak, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię dzielącą tereny o różnym przeznaczeniu, bądź różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi gminnej – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub jego najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem elementów wystających budynku, takich jak: balkon, okap, gzyms, pilaster, murek oporowy, podjazd, schody;
- 6) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 7) dostępie do drogi publicznej – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi, albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;

- 8) sieci uzbrojenia terenu – należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju nadziemne, naziemne i podziemne przewody i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłne, telekomunikacyjne, elektroenergetyczne i inne, z wyłączeniem urządzeń melioracji szczegółowych, a także podziemne budowle, jak tunele, przejścia, parkingi, zbiorniki itp.;
- 9) przeznaczeniu gruntów na cele nierolnicze - należy przez to rozumieć ustalenie innego niż rolniczy sposób użytkowania gruntów rolnych;
- 10) usługach turystycznych – należy przez to rozumieć usługi przewodnickie, usługi hotelarskie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym;
- 11) usługach hotelarskich – należy przez to rozumieć krótkotrwałe, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych oraz świadczenie w obrębie obiektu usług z tym związanych;
- 12) uciążliwości – należy przez to rozumieć zespół negatywnych bodźców (będących skutkiem określonej działalności) pogarszających warunki życia mieszkańców poprzez obniżenie standardów środowiska przyrodniczego;
- 13) symbolu przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć literowe oznaczenie terenu, określające przeznaczenie podstawowe oraz dopuszczalne, w granicach opracowania planu znajduje się jeden teren;
- 14) tradycyjnej formie ogrodzenia – należy przez to rozumieć ogrodzenie wykonane całkowicie z drewna, bez cokołu, w formie poziomych żerdzi na słupkach z ewentualnie pionowo nabijanymi deskami;
- 15) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wymiar liczony od poziomu terenu przyległego do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub zbiegu połaci dachowych, jeżeli budynek położony jest na stoku rzędną terenu mierzy się na osi rzutu budynku prostopadłej do linii spadku stoku;
- 16) zieleni towarzyszącej – należy przez to rozumieć zieleni urządzoną, towarzyszącą zabudowie lub ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne i rekreacyjne.

§8.1. Następujące oznaczenia graficzne i literowe na rysunku zmiany planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone i postulowane; linia przerywana oznacza wzajemne przenikanie funkcji terenów;
 - 3) przeznaczenie terenu określone symbolem przeznaczenia terenów;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi publicznej.
2. Symbole przeznaczenia (2KP, 3UT) na terenie bezpośrednio przyległym do granic opracowania zmiany planu mają charakter informacyjny.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia ogólne dotyczące obszaru objętego zmianą planem

§9. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) Przedmiotem ustaleń zmiany planu jest teren przeznaczony na cele usług turystycznych wraz z obsługą komunikacyjną, infrastrukturą techniczną i towarzyszącą w ramach „Wakacyjnej Wioski Bałtów”, teren ten jest ściśle związany z terenem sąsiednim objętym „obowiązującym planem” o podobnej i uzupełniającej się funkcji. Jego funkcjonowanie jest ściśle z nim powiązane.
- 2) Ustala się przeznaczenie terenu, wydzielonego na rysunku zmiany planu liniami

rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem przeznaczenia UT - teren usług turystycznych wraz z obsługą komunikacyjną i infrastrukturą techniczną oraz towarzyszącą;

- 3) Określona funkcja terenu wskazuje podstawowy ustalony w zmianie planu sposób użytkowania. Zmiana planu dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających do funkcji podstawowej pod warunkiem nie powodowania zmiany charakteru zagospodarowania, warunków ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Zasady dot. przeznaczenia dopuszczalnego zostały określone w rozdziale III – Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenu i zasad zagospodarowania.
- 4) Teren, którego zmiana planu zmienia przeznaczenie może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie ze zmianą planu, nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania.
- 5) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone oznaczone zostały na rysunku zmiany planu linią ciągłą i są obowiązujące.
- 6) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – postulowane oznaczone zostały na rysunku zmiany planu linią przerywaną i oznaczają wzajemne przenikanie tej samej funkcji, jak na terenie przyległym (oznaczony symbolem 3UT w planie obowiązującym).

§10. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) W celu ochrony kultury materialnej i niematerialnej Bałtów ustala się w szczególności:
 - nawiązanie w architekturze i zagospodarowaniu terenu do „klimatu” dawnej cywilizacji ludów zamieszkujących ziemię Północnej Suwalszczyzny;
 - rekonstrukcję na podstawie źródeł historycznych wioski plemiennej, grodziska oraz cmentarzyska;
 - ekspozycję muzealną świadectw kultury materialnej;
 - prezentację rzemiosła i kultury ludów bałtyckich;
 - b) do prac wykończeniowych i elewacyjnych zaleca się stosowanie materiałów pochodzenia miejscowego, np. kamień, drewno, cegła;
 - c) dla zabudowy kubaturowej obowiązuje zakaz budowania z dachami kopertowymi, uskokowymi, asymetrycznymi oraz stosowania schodkowych zwieńczeń ścian szczytowych.

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

- 1) Teren objęty opracowaniem zmiany planu położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierza Północnej Suwalszczyzny”, wszystkie decyzje dotyczące gospodarowania przestrzenią powinny uwzględniać postanowienia zawarte w rozporządzeniu Nr 20/05 Wojewody Podlaskiego z dnia 25 lutego 2005 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierza Północnej Suwalszczyzny” (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 54, poz. 733, ze zm.), stosownie do warunków przyrodniczych i problematyki zmiany planu wprowadza się następujące zakazy:
 - a) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, lęgówisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
 - b) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

- c) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
 - d) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwoztopowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświsiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych oraz dróg, ulic i infrastruktury technicznej;
 - e) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno - błotnych
 - f) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;
 - g) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka.
- 2) Podstawą ustaleń zmiany miejscowego planu jest zasada zrównoważonego rozwoju, poprzez którą rozumie się taki rozwój społeczno – gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania potrzeb.
- 3) Ustala się priorytet wymagań ochrony środowiska, a w szczególności ochrony krajobrazu poprzez:
- a) przestrzeganie ustaleń dla Obszarów Chronionego Krajobrazu „Pojezierza Północnej Suwalszczyzny” zapisanych wyżej w pkt. 1;
 - b) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej wpływającej szkodliwie na środowisko przyrodnicze w aspekcie dopuszczalnych norm;
 - c) zakaz budowy obiektów budowlanych nie spełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach, a w szczególności w odniesieniu do wysokości zabudowy i stosowanych form architektonicznych;
 - d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
 - e) nakaz realizacji budowli służących oczyszczaniu ścieków i usuwaniu odpadów komunalnych, z zastosowaniem tylko rozwiązań ekologicznych;
 - f) obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w miejscach do tego przeznaczonych, a ich zagospodarowanie prowadzić należy zgodnie z przyjętymi zasadami gospodarki odpadami w gminie;
 - g) nakaz ograniczenia emisji pyłów i gazów poprzez stosowanie paliw ekologicznych;
 - h) zakaz wykonywania niwelacyjnych prac ziemnych naruszających w istotny sposób istniejące ukształtowanie terenu; dążyć należy do zachowania w maksymalnym stopniu rzeźby terenu;
 - i) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu, prowadzenie nasadzeń gatunkami rodzimymi oraz podejmowanie działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu;
 - j) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
 - k) nakaz zinventaryzowania stanowisk gatunków roślin chronionych, jeśli takie występują i podjęcia ewentualnie stosownych działań w kierunku ich zabezpieczenia przed zniszczeniem w trakcie realizacji inwestycji;
 - l) nakaz ograniczenia uciążliwości przedsięwzięć inwestycyjnych do granic terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - m) nakaz przestrzegania wartości progowych poziomu hałasu w środowisku zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 4) dążenie do zachowania istniejącej szaty roślinnej i łączenia jej z projektowaną zielenią oraz tworzenia nowych terenów zielonych,
- 5) Realizacja inwestycji tylko w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazu

kulturowego, między innymi poprzez:

- a) harmonijne kształtowanie wnętrza krajobrazu architektury wiejskiej – regionalnej i wkomponowywanie jej w krajobraz wiejski tak, aby nie stała się dominantą w krajobrazie;
- b) dostosowanie nowej zabudowy w zakresie skali i bryły oraz materiałów wykończeniowych i elewacyjnych do zabudowy tradycyjnej występującej w regionie;
- 6) W granicach opracowania planu miejscowego nie występują obiekty przyrody (głazy narzutowe, pomniki przyrody), wody powierzchniowe, dla których należałoby ustanowić dodatkowe filary ochronne;
- 7) W celu ochrony krajobrazu kulturowego należy stosować lokalne tradycje budowlane;
- 8) Architektura budynków nie może powodować w krajobrazie silnie eksponowanych dominant.
- 9) Właściciel gruntu nie może:
 - a) zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej, ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - b) odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie.

§12. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w projektach budowlanych należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z AZP (Archeologiczne Zdjęcia Polski) ;
- 2) W granicach opracowania zmiany planu nie występują obiekty z wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 3) W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:
 - a) wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
 - b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
 - c) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego konserwatora zabytków, wójta gminy lub policję.

§13. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Ustala się utrzymanie ładunku przestrzennego poprzez:
 - a) uporządkowane ogrodzenie terenów;
 - b) estetyczne utrzymanie elewacji frontowych, budynków znajdujących się wzdłuż drogi publicznej;
- 2) W zagospodarowaniu terenów, w dostosowaniu do pełnionych funkcji, uwzględnić należy realizację ciągów pieszych, oświetlenia terenu, zieleni urządzonej z elementami małej architektury, miejsc postojowych i parkingowych;

§14. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustalenia dotyczące linii zabudowy:
 - a) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w stosunku do drogi gminnej, przyległej do granic opracowania zmiany planu, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) Przy jej ustalaniu uwzględniono ustalenia obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego „Wakacyjna Wioska Bałtów”.
- 2) Ustalenia dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu objętego zmianą planu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w §23 pkt 6 lit. d);

- b) minimalna powierzchnia biologicznie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w §23 pkt 6 lit. e);
- 3) Kształtowanie zabudowy – wg ustaleń zawartych w §23 pkt 5 i 6 Rozdziału III Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenu i zasad zagospodarowania oznaczonego symbolem przeznaczenia UT.

§15. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

- 1) Obszar objęty zmianą planu położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Północnej Suwalszczyzny – obowiązują ustalenia zapisane w §11 pkt 1;
- 2) Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych.

§16. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie wyznacza się terenów przewidzianych do scalania i podziału. Podziały mogą następować w oparciu o przepisy o gospodarce nieruchomościami.

§17. Ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występują.

§18. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji, modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) Komunikacja:
 - a) w granicach terenu oznaczonego symbolem UT przewiduje się wewnętrzną obsługę komunikacyjną poprzez budowę, m. in.:
 - drogi dojazdowej o szerokości minimum 7,00 m (z ciągiem pieszym);
 - parkingu na ok. 150 stanowisk (w tym: 10 stanowisk dla inwalidów);
 - wjazdu głównego na teren zespołu, rondo „zachód” – pętla parkingowa na 2-3 autokary;
 - ronda manewrowego „wschód”;
 - b) w zakresie obsługi komunikacyjnej zewnętrznej obowiązują ustalenia §19 ust. 1 i 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wakacyjna Wioska Bałtów” we wsi Pobondzie, gmina Rutka-Tartak,
 - c) zakłada się realizację miejsc postojowych na własnych działkach.
- 2) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej, jej parametry i powiązania z układem zewnętrznym
 - a) W zakresie infrastruktury technicznej zakłada się uzbrojenie terenu objętego zmianą planu w następujące sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami:
 - sieci wodociągowej wraz z urządzeniami ppoż.;
 - sieci kanalizacyjnej sanitarnej;
 - sieci energetycznej;
 - sieci telekomunikacyjnej, sieci gazociągu;
 - innego uzbrojenia, jeżeli zaistnieje taka konieczność, bez dokonywania zmiany planu;
 - b) Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
 - pobór wody do potrzeb socjalno – bytowych, przeciwpożarowych, przygotowywania posiłków i ewentualnie technologicznych należy projektować z lokalnej sieci wodociągowej z podłączeniem do istniejącej sieci i urządzeń, położonych poza granicami opracowania planu;
 - c) Ustala się następujące zasady usuwania ścieków:

- odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- nie przewiduje się budowy szamb oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- zakazuje się wprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- d) Ustala się następujące zasady usuwania odpadów:
 - należy zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku, stosownie do potrzeb obiektów i użytkowników;
 - tymczasowe gromadzenie i usuwanie odpadów stałych należy organizować na warunkach określonych przez gminę;
 - na terenach z funkcją usług turystycznych i parkingach przewiduje się ustawienie kontenerów na śmieci (z zastosowaniem segregacji odpadów) i wywóz śmieci na wysypisko gminne;
- e) Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i wód roztopowych:
 - wody opadowe i roztopowe z utwardzonych, szczelnych powierzchni terenów usługowych, ulic i parkingów, o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi, ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, w taki sposób, aby spełniały wymogi ochrony środowiska, określone w obowiązujących przepisach szczególnych;
 - wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów oraz terenów o małym stopniu zanieczyszczenia mogą być odprowadzane powierzchniowo do gruntu na własny, nieutwardzony teren, w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na grunty, poprzez odpowiednie ukształtowanie terenu, zastosowanie rozwiązań technicznych, takich jak: mały zbiornik retencyjny, wykorzystanie wód deszczowych do celów gospodarczych;
 - ustala się zakaz wprowadzania do wód lub do ziemi ścieków nie spełniających obowiązujących norm;
- f) Ustala się następujące zasady z zakresie ogrzewania:
 - ogrzewanie projektowanych obiektów planuje się w oparciu o indywidualne źródła ciepła przy wykorzystaniu paliw proekologicznych;
- g) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – obowiązują ustalenia zawarte w §18 obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wakacyjna Wioska Bałtów” we wsi Pobondzie, gmina Rutka-Tartak.
- h) W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
 - linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne;
 - dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
 - w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami technicznymi przebudowy;
 - uzyskanie warunków technicznych od dysponenta sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego
- i) Ustalenia ogólne dotyczące systemu zaopatrzenia w gaz:
 - w pasie ulicy należy przewidzieć miejsce pod budowę sieci gazowej;
 - sieci gazowe nieuwzględnione w rozrządzie uzbrojenia mogą być lokalizowane w pasie drogowym;
 - w planie budowy ulicy zapewnić dla każdej z działek budowlanych możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci gazowej;
- j) Ustalenia ogólne dotyczące systemu zaopatrzenia w media:

- system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci położonych poza granicami opracowania zmiany planu;
 - budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszej zmiany planu, ustalenia planu obowiązującego oraz w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratorów sieci;
 - przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi i w powiązaniu z sąsiednim terenem położonym poza granicami opracowania ;
 - dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleniach niniejszej zmiany planu bez konieczności zmian ustaleń planu;
- 3) Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:
- a) w budynkach usługowych na etapie sporządzania Projektu budowlanego należy przewidzieć przystosowanie obiektów do ukrycia typu II;
 - b) ukrycia wykonywane będą w budynkach w okresie podwyższonej gotowości obronnej R. P. obowiązuje opracowanie „Aneksu OC” o ile ilość osób przebywających w budynku przekroczy liczbę 15. „Aneksy OC” należy uzgodnić z WBiZK Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku;
 - c) bez względu na typ zabudowy zarezerwować tereny pod budowę awaryjnych studni wody pitnej (przyjmując normę wynoszącą 7,5 l na osobo – dobę). Odległość studni od budynków nie powinna być większa niż 800 m;
 - d) układ projektowanych oraz modernizowanych dróg i ulic powinien spełniać następujące warunki:
 - odpowiednią szerokość uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie;
 - połączenie z traktami przelotowymi zapewniającymi sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;
 - ustalenie bezpiecznych tras przejazdów pojazdów z niebezpiecznymi środkami chemicznymi.
 - e) oświetlenie zewnętrzne przystosować do wygaszania;
- 4) Ustalenia w zakresie ochrony przeciwpożarowej:
- a) nową zabudowę projektować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - b) w budynkach zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków;
 - c) zapewnić zaopatrzenie wodne na cele przeciwpożarowe;
 - d) istniejąca i projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej;

§19. Ustalenia dotyczące sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) Teren dla którego niniejsza zmiana planu ustala inne przeznaczenie może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania go zgodnie z ustaloną w zmianie planu funkcją.

§20. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji

- 1) Na terenie objętym zmianą planu nie zachodzi potrzeba rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także przekształceń terenów i rekultywacji.

§21. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, terenów służących

organizacji imprez masowych oraz obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,00 m²

- 1) Na obszarze objętym zmianą planu przewiduje się funkcję rekreacyjno – wypoczynkową o programie zapisanym w §23.
- 2) Tereny służące organizacji imprez masowych oraz obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,00 m² – nie występują.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENU I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA

§22. Teren objęty granicami zmiany planu położony jest w całości na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierza Północnej Suwalszczyzny”; obowiązują ustalenia zawarte w §11.

§23. Ustala się teren usług turystycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem przeznaczenia UT.

- 1) Na terenie, o którym mowa wyżej, ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi turystyczne wraz z obsługą komunikacyjną, infrastrukturą techniczną i towarzyszącą w ramach „Wakacyjnej Wioski Bałtów”;
- 2) W zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się:
 - a) wielofunkcyjne obiekty zawierające między innymi:
 - hotel (motel, zajazd) do 500 miejsc noclegowych, z zapleczem gastronomicznym, handlowym, informacji turystycznej;
 - wewnętrzną obsługą komunikacyjną zgodnie z §18, pkt. 1, lit. a;
- 3) W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się funkcję uzupełniającą poprzez:
 - a) realizację obiektów małej architektury o funkcjach rekreacyjno – sportowych, w tym wieże widokowe, deszczochrony, tablice informacyjne;
 - b) zieleń towarzyszącą, stanowiącą integralną część zagospodarowania terenu.
- 4) w stosunku do terenu objętego niniejszą zmianą planu zachowuje się ustalone zasady w zakresie zewnętrznej obsługi komunikacyjnej zawarte w Rozdziale III §19 „obowiązującego planu”;
- 5) Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zieleń towarzysząca wraz z urządzeniami i budowlami terenowymi winna stanowić integralną część zagospodarowania terenu;
 - b) dopuszcza się utworzenie na obszarze otwartych zbiorników wodnych, wykorzystując do tego celu naturalne niecki terenowe (nieużytki);
 - c) zaleca się stosowanie tradycyjnych form ogrodzeń;
- 6) Ustala się następujące parametry kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem UT:
 - a) Wysokość budynku hotelu, motelu, zajazdu max do 5 – kondygnacji (do 15,00 m), w tym poddasze użytkowe;
 - b) poziom posadowienia parteru 0,5 – 1,00 m ponad poziom terenu;
 - c) wystrój zewnętrzny budynków z naturalnych materiałów budowlanych takich, jak: kamień, cegła, tynki szlachetne, drewno;
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 35 %;
 - e) teren biologicznie czynny – min. 50 %;
 - f) dachy strome, równopółciowe, kąt nachylenia połaci dachowych 30° – 60°;
 - g) dachy czterospadowe dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych proporcjami bryły budynku oraz koniecznością zharmonizowania nowego obiektu z architekturą otaczającą; kąt nachylenia połaci głównych nie mniejszy niż 45° i nie większy niż 55°;
 - h) w przypadku potrzeby doświetlenia poddasza – lukarny nakryte dwuspadowymi

- daszkami, dopuszcza się stosownie okien połaciowych;
- 7) warunki architektoniczne:
- a) forma nawiązująca do architektury tradycyjnej tego regionu;
 - b) architektura nowych budynków powinna być kształtowana bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych i naturalnych materiałów wykończeniowych, jak: tynki gładki w gamie zgaszonych kolorów naturalnych – należy unikać czystej bieli w dużych płaszczyznach i ostrych kontrastów, wykładziny drewniane i kamienne,
 - c) kolor pokrycia dachowego: zalecany ciemno brązowy; materiał pokrycia dachowego powinien być barwiony strukturalnie lub powlekany fabrycznie - blacha, pożądany gont, wiór lub strzecha z trzciny.
 - d) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej ocynkowanej;
 - e) detal architektoniczny nawiązywać do regionalnych form rzemiosła ;
 - f) podpiwniczenie dostosowane do potrzeb;
 - g) zaleca się stosowanie konstrukcji drewnianych i drewniano – kamiennych;
 - h) przy realizacji obiektów należy wykorzystać naturalne ukształtowanie terenu.

ROZDZIAŁ IV

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§24. Ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia UT ustala się stawkę – 5% (słownie: pięć procent).

§25. W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wakacyjna Wioska Bałtów” we wsi Pobondzie gmina Rutka-Tartak – uchwała Nr VIII/55/03 Rady Gminy Rutka-Tartak z dnia 28 listopada 2003 roku (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z 2003 roku, Nr 129, poz. 2521), z wyjątkiem ustaleń zawartych w §2, §18 i §19.

§26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rutka-Tartak.

§27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Anuszkiewicz

**ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXIII/142/09
RADY GMINY RUTKA-TARTAK
z dnia 24 września 2009 roku**

**ROZSTRZYGNIĘCIE
W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO „WAKACYJNA WIOSKA BAŁTÓW” WE WSI POBONDZIE
GMINA RUTKA-TARTAK**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wakacyjna Wioska Bałtów” we wsi Pobondzie, gmina Rutka-Tartak był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 lipca 2009 roku do dnia 31 sierpnia 2009 roku w siedzibie Urzędu Gminy Rutka-Tartak, w tym czasie nie wpłynęły uwagi.

Po okresie wyłożenia od dnia 22 września 2009 roku (włącznie) również nie wpłynęły uwagi.

**ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XXIII/142/09
RADY GMINY RUTKA-TARTAK
z dnia 24 września 2009 roku**

**ROZSTRZYGNIĘCIE
O SPOSOBIE REALIZACJI I ZASADACH FINANSOWANIA ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, NALEŻĄCYCH DO
ZADAŃ WŁASNYCH GMINY**

Zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) Rada Gminy Rutka –Tartak stwierdza, że w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wakacyjna Wioska Bałtów” we wsi Pobondzie, gmina Rutka-Tartak, nie zachodzi potrzeba realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zatem nie ma konieczności rozstrzygnięcia o sposobie ich realizacji i zasadach finansowania.