

UCHWAŁA NR
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Biesal, gmina Gietrzwałd

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 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281, Nr 149, poz. 887) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647), Rada Gminy Gietrzwałd po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd, uchwalonej uchwałą Nr IX/67/2011 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 30 czerwca 2011 r., uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Biesal, gmina Gietrzwałd, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z Uchwałą Rady Gminy Gietrzwałd Nr XVII/157/2012 z dnia 23 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Biesal, gmina Gietrzwałd.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny infrastruktury telekomunikacyjnej – **T**;
- 2) tereny oczyszczalni ścieków wraz z zielenią izolacyjną – **K/ZI**;
- 3) tereny zieleni izolacyjnej – **ZI**;
- 4) tereny rolne – **R**;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji kołowej i pieszej oraz infrastruktury technicznej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek;
- 7) zasady ochrony przyrody, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego.

§ 3. 1. Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenów elementarnych;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) granice opracowania.

2. Następujące oznaczenia stanowią informacje planu i mogą podlegać zmianom:

1) Strefa ograniczonego użytkowania od linii energetycznej Sn.

3. Pozostałe oznaczenia, występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:

1. Teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem.
2. Przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.
3. Przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć, rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, które nie kolidują z funkcją podstawową terenu.
4. Wskaźnik intensywności zabudowy: wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.
5. Nieprzekraczalna linia zabudowy– oznacza linię, której obrys budynku nie może przekroczyć.

§ 5. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

1. Obowiązuje nakaz połączenia budynków wskazanych w przepisach odrębnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.
2. Zaopatrzenie w wodę w granicach planu z gminnej sieci wodociągowej.
3. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z dachów na teren własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich. Wody opadowe z terenów utwardzonych docelowo po oczyszczeniu należy odprowadzać w sposób przewidziany przepisami odrębnymi.
4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło przy wykorzystaniu dozwolonych paliw na podstawie przepisów odrębnych.
5. Na terenie objętym opracowaniem nie zlokalizowano sieci gazowej. Dopuszcza się lokalizowanie sieci gazowej na terenie planu w sposób przewidziany przepisami odrębnymi.
6. Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami. Inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi.
7. Na terenie planu znajdują się istniejące czynne elementy infrastruktury elektroenergetycznej – linie napowietrzne 15 kV w związku z powyższym należy umożliwić dostęp do urządzeń w celu ich napraw, eksploatacji i konserwacji. Dopuszcza się przebudowę i skablowanie istniejących sieci. Nowe sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne.
8. Odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania może być podstawą do podziału nieruchomości.
2. Ogrodzenia od strony drogi nie mogą przekraczać wysokości 1,8 m od poziomu terenu.
3. Ustalenia dotyczące dominant, reklam: dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących.

§ 7. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu ustala się jako obowiązujące:

1. Teren opracowania planu położony jest poza prawnymi formami ochrony przyrody.

2. W granicach opracowania planu dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają lub mogą wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko pod warunkiem zamknięcia uciążliwości w granicach własności nieruchomości.
3. Wszelkie uciążliwości inwestycji w granicach planu w tym strefa sanitarna oczyszczalni ścieków, winny zamykać się w granicach własności nieruchomości.
4. Zakaz bezpośredniego odprowadzania do wód lub do gruntu nieoczyszczonych ścieków oraz tworzenia i utrzymywania nowych otwartych kanałów ściekowych.
5. W zakresie wartości krajobrazowych nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie naturalnego ukształtowania terenu oraz zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

§ 8. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na terenie objętym planem nie występują obiekty podlegające lub mogące podlegać ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Na terenie opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji przestrzeni publicznych.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

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

Oznaczenie terenu elementarnego	Ustalenia
1T	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura telekomunikacyjna</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona</p> <p>3. Warunki urbanistyczne:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Dopuszcza się lokalizację masztu antenowego oraz lokalizację innych urządzeń i obiektów telekomunikacyjnych. b) Lokalizację masztu należy wydzielić trwałym ogrodzeniem. c) Pozostały obszar pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu. d) W przypadku lokalizacji masztów będących przeszkodami lotniczymi należy instalację wyposażyć w specjalistyczną instalację zabezpieczającą przed wpływami zewnętrznymi oraz w urządzenia zabezpieczające bezpieczeństwo komunikacji lotniczej. e) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% terenu elementarnego. f) Nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały. g) Zasady podziału nieruchomości: <ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się dokonanie podziałów działek zgodnie z obowiązującymi przepisami. h) Obsługa komunikacyjna poprzez drogę gminną (o nr ew. 12).
1K/ZI	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: oczyszczalnia ścieków wraz z zielenią izolacyjną</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: komunikacja, infrastruktura techniczna</p> <p>3. Warunki urbanistyczne:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Adaptuje się istniejącą zabudowę, obiekty budowlane i infrastrukturę oczyszczalni ścieków oraz pozostałą infrastrukturę techniczną. b) Realizacja nowych obiektów budowlanych związanych z funkcją podstawową uzależniona jest od zachowania uciążliwości w granicach własnych działki. c) Dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych i parkingów. d) Zakaz lokalizowania nowych budynków oraz nasadzeń drzew w strefie ograniczonego użytkowania od linii energetycznej Sn. e) Wysokość zabudowy oraz szerokość elewacji frontowej budynków: <ul style="list-style-type: none"> - do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 4,5m do okapu dachu, maksymalnie 9,0m do kalenicy, szerokość elewacji frontowej budynków w zależności od potrzeb technologicznych. f) Kształt dachu: <ul style="list-style-type: none"> - dla budynków obsługi administracyjno – socjalnej: kształt dachu – płaski (spadek do 10%) albo - dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia 15⁰-40⁰, dla pozostałej zabudowy kształt dachu określony w zależności od potrzeb technologicznych. g) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni terenu elementarnego. h) Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,001 do 0,2. i) Nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały. j) Zasady podziału nieruchomości:

	<p>– dopuszcza się dokonanie podziałów działek zgodnie z obowiązującymi przepisami.</p> <p>k) Obsługa komunikacyjna z drogi gminnej 158007N poprzez drogi wydzielone na terenie elementarnym o symbolu 1ZI.</p>
1ZI	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: komunikacja, infrastruktura techniczna</p> <p>3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) Zakaz lokalizacji budynków, w tym również obiektów tymczasowych.</p> <p>b) Dopuszcza się lokalizację dróg, parkingów oraz ścieżek pieszo – rowerowych.</p> <p>c) Wprowadza się nakaz zachowania istniejącej wartościowej zieleni.</p> <p>d) Dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci infrastruktury technicznej.</p> <p>e) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 85% powierzchni terenu elementarnego.</p> <p>f) Dopuszcza się dokonanie podziałów działek po liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.</p> <p>g) Należy zapewnić służebność przejścia i przejazdu do działki o nr ew. 10/4 oraz do terenu elementarnego o symbolu 1K/ZI.</p> <p>h) Obsługa komunikacyjna z drogi gminnej nr 158007N.</p>
1R	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne obejmujące: uprawy polowe, tereny łąk i pastwisk, zieleń śródpolną, rowy odwadniające</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna</p> <p>3. Warunki urbanistyczne:</p> <p>a) Na terenie elementarnym ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem budowli i urządzeń infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.</p> <p>b) Zasady podziału nieruchomości:</p> <p>- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 3000m².</p>

§11. Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

§12. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona w granicach planu w wysokości 30%.

§13. W granicach planu inwestycją z zakresu inwestycji celu publicznego należąca do zadań własnych gminy, o których mowa w przepisach art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest inwestycja na terenie o symbolu 1K/ZI.

§ 15. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Giętrwałd.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy