

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Łupstych, gmina Gietrzwałd.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 poz. 647, 951, 1445 z 2013 r. poz. 21 i poz. 405) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013, poz. 594) Rada Gminy Gietrzwałd po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gietrzwałd uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Łupstych, gmina Gietrzwałd, zwaną dalej planem.

§ 2. 1. Zakres i granice planu zostały określone w uchwale nr XXIV/226/2012 z dnia 11 października 2012 r. Rady Gminy Gietrzwałd w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki Nr 27/10 położonej w Łupstych, Gmina Gietrzwałd.

2. Niniejsza uchwała jest zmianą Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd w m. Łupstych uchwalone Uchwałą Rady Gminy Gietrzwałd Nr XXXIV/329/2006 z dnia 25 maja 2006 (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 89 poz 1511 z dnia 4 lipca 2006).

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały,
- 2) z rysunku w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Łupstych, gmina Gietrzwałd”,
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Przepisy ogólne – dotyczące całego terenu objętego planem.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 2) symbole określające przeznaczenie terenów:
 - MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) „linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu” – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu,

2) „linii zabudowy nieprzekraczalnej” – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku – w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość od granicy działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

4) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

5) „terenie elementarnym” – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;

6) „intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym przez powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć łączną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej;

7) „wysokość zabudowy” - należy przez to rozumieć sposób ustalania wysokości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

8) „nośniku reklamowym” – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej z elementami konstrukcyjnymi i mocowaniem nie będący szyldem, elementem systemu informacji gminnej lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;

9) „szyldzie” – „szyldzie” - należy przez to rozumieć oznaczenie przedstawiające logo i nazwę firmy bądź informację o prowadzonej działalności gospodarczej;

10) „usługach nieuciążliwych” - należy przez to rozumieć działalność usługową niezaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

§ 6. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

1) granic planu,

2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu,

3) oznaczeń przeznaczenia terenów,

4) linii zabudowy nieprzekraczalnych,

5) oznaczeń istniejących urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem.

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu elementarnego w §8 niniejszych ustaleń;

2) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;

3) w granicach planu nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

4) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

5) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;

6) ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania i użytkowania terenu, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;

7) wprowadza się na całym obszarze planu zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

8) w zakresie zasad rozmieszczania nośników reklamowych ustala się:

a) zakaz lokalizacji słupów reklamowych, wolnostojących tablic, neonów i ekranów,

b) dopuszczenie lokalizacji szyldów na budynkach o powierzchni nie większej niż 2 m².

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren objęty planem położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, w granicach którego obowiązują przepisy w sprawie ww. obszaru chronionego krajobrazu;

2) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie znajdują się obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - w granicach planu nie występują tereny przestrzeni publicznych.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne;

4) w przypadkach uzasadnionych wymogami technicznymi oraz w przypadkach wystąpienia kolizji dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ciągi komunikacyjne na działkach stanowiących własność osób trzecich, bez konieczności zmiany niniejszego planu;

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się obowiązek podłączenia do sieci wodociągowej miejskiej lub gminnej,

6) sieć wodociągowa powinna spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

7) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków bytowo – gospodarczych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,

8) w zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się odprowadzenie wód opadowych w granicach własnych działki, bez szkody dla gruntów sąsiednich,

9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) w granicach planu zlokalizowana jest napowietrzna linia energetyczna niskiego napięcia NN 0,4 kV, dla której ustala się możliwość przebudowy (skablowania),

b) w przypadku wystąpienia kolizji pomiędzy projektowanym zagospodarowaniem terenu a istniejącymi

urządzeniami elektroenergetycznymi należy ww. urządzenia przebudować bądź dostosować zagospodarowanie terenu do ich przebiegu,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci energetycznej będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców,

10) w zakresie zaopatrzenia w gaz - na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - z indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych,

12) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną - na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

13) w zakresie usuwania odpadów stałych:

a) gospodarkę odpadami należy prowadzić z uwzględnieniem selektywnego ich zbierania oraz segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;

b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

a) podstawową sieć komunikacyjną łączącą obszar planu z terenami sąsiednimi stanowi przebiegająca od strony południowo - zachodniej droga gminna powiązana z drogą miejską - ulicą Żurawią,

7. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

8. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

9. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnej funkcji lub różnym sposobie zagospodarowania

§ 8. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
MU.01	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalna jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny, budynek gospodarczy lub garażowy.</p> <p>1) zasady i warunki podziału - minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m²,</p> <p>2) linia zabudowy nieprzekraczalna w odległości 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej,</p> <p>3) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego - 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze, przy czym wysokość budynku nie może być większa niż 10,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>4) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połąci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem,</p> <p>5) kolorystyka dachów – odcienie czerwieni,</p> <p>6) minimalna intensywność zabudowy - 0,10,</p>

	<p>7) maksymalna intensywność zabudowy – 0,30,</p> <p>8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego,</p> <p>9) miejsca do parkowania w granicach własnych działki lub na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe,</p> <p>10) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p> <p>11) ustala się dojazd do działki z drogi gminnej przylegającej od strony południowo-zachodniej, nie dopuszcza się realizacji zjazdu z drogi miejskiej - ulica Żurawia,</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
--	--

Rozdział III
Przepisy końcowe

§ 9. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

§ 10. W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd w m. Łupstych uchwalony Uchwałą Rady Gminy Gietrzwałd Nr XXXIV/329/2006 z dnia 25 maja 2006 (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 89 poz 1511 z dnia 4 lipca 2006).

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego i podlega publikacji.

Przewodniczący Rady Gminy

.....