

UCHWAŁA XXX / 314 / 2009

Rady Gminy Gietrzwałd

z dnia 23 kwietnia 2009r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Naterki, gmina Gietrzwałd.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591, zmiany: 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 i 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) 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 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237, Nr 220 poz. 1413)
Rada Gminy Gietrzwałd uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd i zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Naterki, gmina Gietrzwałd, zwanego dalej planem.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni ok. 10 ha. Od północy teren przylega do ul. Bursztynowej, zaś od wschodu i południa do pola golfowego, w granicach zgodnych z Uchwałą Nr XXXVII/350/2006 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 07 września 2006 r.- załącznik graficzny nr 1 oraz z oznaczeniami na rysunku planu.

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) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkalno - usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;
- 3) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 4) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego , § 5 uchwały;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 6 uchwały;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - § 7 uchwały;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - § 8 uchwały;
- 9) zasady i warunki podziału nieruchomości - § 9 uchwały;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 10 uchwały;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, § 11 uchwały;

- 12) przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - § 12 uchwały;
- 13) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - § 13 uchwały.

§ 3. 1. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako ściśle obowiązujący i określony:

- 1) granica terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenów elementarnych.

2. Oznaczenia zasięgu terenów o złożonych i skomplikowanych warunkach gruntowych podano informacyjnie.

3. Linie wewnętrznego podziału, wskazują możliwość oraz zasadę podziału i obowiązują w zakresie ilustracji cech geometrycznych podziału i zasad ustalonych w § 9 uchwały.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Gietrzwałd, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe; warunki realizacji obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym zawarte są w rozdziale III uchwały;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć obrys budynku; okapy, gzymsy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 0,8 m; balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 1,30 m;
- 5) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie wymagają postępowania w zakresie oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem;
- 8) złożonych lub skomplikowanych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

ROZDZIAŁ II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

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

- 1) W granicach opracowania planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, wymagające ochrony bądź rewitalizacji, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) Ogrodzenia od strony dróg nie wyższe niż 1,50 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, metal itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych;

- 3) Zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

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

- 1) Obszar opracowania znajduje się poza prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody;
- 2) Poziom hałasu w środowisku należy przyjąć dla całego obszaru objętego planem jak dla zabudowy mieszkaniowej, stosownie do przepisów o ochronie środowiska;
- 3) Odpady komunalne należy gromadzić na terenie własnej działki i okresowo wywozić na wysypisko w ramach systemu gminnego;
- 4) Obowiązuje nakaz podłączenia zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej oraz do sieci wodociągowej;
- 5) Zakazuje się stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
- 6) Zakazuje się stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy wysokoemisyjnych systemów grzewczych, wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych.

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

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty chronione lub wymagające ochrony.

§ 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

§ 9. Zasady i warunki podziału nieruchomości.

1) Ustala się następujące parametry działek zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno – usługowej:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki – 22 m.

2) Przez front działki należy rozumieć granicę działki od strony drogi obsługującej.

3) Odnośnie działek obsługiwanych z sięgacza lub z wjazdem na łuku drogi minimalna szerokość frontu działki będzie się odnosiła do szerokości działki tj. jej krótszego boku.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1) W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

- a) powiązanie z układem nadrzędnym, z drogą gminną poprzez projektowaną drogę wewnętrzną;
- b) obsługa komunikacyjna działek z dróg wewnętrznych oraz drogi gminnej;
- c) nawierzchnie dróg wykonać jako przepuszczalne;
- d) droga oznaczona symbolem 1KDW przecina istniejący rów melioracyjny; obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 2 lit. g uchwały;
- e) klasyfikacja i parametry dróg:

Symbol na rysunku planu	Klasyfikacja funkcjonalna	Klasyfikacja techniczna	min. szerokość w liniach rozgraniczających
1KDW	droga wewnętrzna	-	15,00 m
2KDW	droga wewnętrzna	-	10,00 m
3KDW, 4 KDW, 5KDW	droga wewnętrzna	-	8,00 m

--	--	--	--

2) W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

- a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- b) odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- c) istnieją techniczne możliwości zasilania z sieci gazowej podmiotów ubiegających się o przyłączenie na warunkach technicznych określonych przez operatora sieci gazowej w przypadku uzyskania odpowiednich wskaźników opłacalności ekonomicznej dla operatora;
- d) w przypadku wybudowania sieci gazowej:
 - należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie właściwych przepisów,
 - dopuszcza się jej przebudowę z kolidującymi obiektami kosztem i staraniem inwestora, na warunkach i w uzgodnieniu z operatorem sieci gazowej;
- e) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6, pkt 6 uchwały;
- f) wody deszczowe zagospodarować w granicach poszczególnych działek;
- g) przed rozpoczęciem realizacji zamierzeń projektowych należy wykonać rozpoznanie w zakresie występowania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych; przerwane ciągi drenarskie muszą być odbudowane lub przebudowane; należy zachować drożność istniejących rowów; pod drogami i dojazdami wykonać przepusty; istniejące rowy mogą być zasypane tylko w wypadku wykonania przebudowy systemu melioracji w sposób zapewniający odprowadzenie wód z terenu objętego planem i uzyskania pozwolenia wodno - prawnego;
- h) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne;
- i) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci; rozproszanie energii elektrycznej liniami kablowymi;
- j) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych napowietrznych SN 15 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- k) strefy oddziaływania elektromagnetycznego, w obrębie których przekroczony jest poziom promieniowania elektromagnetycznego, powyżej dopuszczalnego dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, dla linii SN 15 kV ustalono w odległości 6,50 m od skrajnego przewodu, w strefie tej obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- l) prace budowlano – montażowe w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych muszą być wykonywane zgodnie z przepisami szczegółowymi w sprawie bezpieczeństwa pracy przy wykonywaniu robót budowlano – montażowych i rozbiórkowych z jednoczesnym uwzględnieniem, iż w przypadku zaistnienia potrzeby prowadzenia prac w odległości mniejszej niż dopuszczają to przepisy szczegółowe, linia będzie musiała być wyłączona na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- m) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, dopuszcza się wykonanie sieci uzbrojenia technicznego na terenach przeznaczonych pod zabudowę lub pasie zieleni;
- n) w przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami na warunkach i w uzgodnieniu z dysponentem sieci.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów

- 1) Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób tymczasowy;
- 2) Zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy.

ROZDZIAŁ III

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 12. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
1MNU	- Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. - Przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe. Przeznaczenie dopuszczalne nie może stanowić więcej jak 50% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów lokalizowanych na działce. - Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: - zabudowę o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym należy lokalizować max. w dwu odrębnych bryłach; - wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – max. dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze; dachy dwu lub wielospadowe, pokryte dachówką cementową, ceramiczną, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym, w odcieniach czerwieni lub brązu, o kącie nachylenia połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; - w elewacjach stosować materiały naturalne, tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno; - wysokość budynków gospodarczych, garażowych lub garażowo – gospodarczych – jedna kondygnacja; przy zastosowaniu dachów stromych forma dachu, kąt nachylenia połaci dachowych oraz kolor i rodzaj pokrycia jak budynku mieszkalnego; - maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków realizowanych na działce – 40 % powierzchni działki; - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 40 % powierzchni działki; - nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. - Na terenie występują złożone i skomplikowane warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych. - W zagłębieniach terenu, gdzie woda gruntowa zalega na głębokości $0 \div 0,50$ m, oznaczonych na rysunku planu, zakazuje się sytuowania budynków przy obecnym poziomie wód gruntowych. - W części terenu elementarnego, gdzie woda gruntowa zalega na głębokości $0,50 \div 1,50$ m, oznaczonych na rysunku planu, fundamentowanie realizować w okresach niskiego stanu wód.
2MN, 3MN, 9MN	- Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. - Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: - na jednej działce można realizować jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy lub garażowo – gospodarczy; - wysokość budynków mieszkalnych – max. dwie kondygnacje nadziemne w

	tym użytkowe poddasze; dachy dwu lub wielospadowe, pokryte dachówką cementową, ceramiczną, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym, w odcieniach czerwieni lub brązu, o kącie nachylenia połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; c) w elewacjach stosować materiały naturalne, tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno; d) wysokość budynków gospodarczych, garażowych lub garażowo – gospodarczych – jedna kondygnacja; przy zastosowaniu dachów stromych forma dachu, kąt nachylenia połaci dachowych oraz kolor i rodzaj pokrycia jak budynku mieszkalnego; e) maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków realizowanych na działce – 30 % powierzchni działki; f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 50 % powierzchni działki; g) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. 3. Na terenie występują złożone i skomplikowane warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych. 4. W zagłębieniach terenu, gdzie woda gruntowa zalega na głębokości $0 \div 0,50$ m, oznaczonych na rysunku planu, zakazuje się sytuowania budynków przy obecnym poziomie wód gruntowych. 5. W części terenu elementarnego, gdzie woda gruntowa zalega na głębokości $0,50 \div 1,50$ m, oznaczonych na rysunku planu, fundamentowanie realizować w okresach niskiego stanu wód.
4MN, 5MN, 6MN,	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) na jednej działce można realizować jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy lub garażowo – gospodarczy; b) wysokość budynków mieszkalnych – max. dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze; dachy dwu lub wielospadowe, pokryte dachówką cementową, ceramiczną, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym, w odcieniach czerwieni lub brązu, o kącie nachylenia połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; c) w elewacjach stosować materiały naturalne, tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno; d) wysokość budynków gospodarczych, garażowych lub garażowo – gospodarczych – jedna kondygnacja; przy zastosowaniu dachów stromych forma dachu, kąt nachylenia połaci dachowych oraz kolor i rodzaj pokrycia jak budynku mieszkalnego; e) maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków realizowanych na działce – 30 % powierzchni działki; f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 50 % powierzchni działki; g) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

	3. Na terenie występują złożone i skomplikowane warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych. 4. W zagłębieniach terenu, gdzie woda gruntowa zalega na głębokości $0 \div 0,50$ m, oznaczonych na rysunku planu, zakazuje się sytuowania budynków przy obecnym poziomie wód gruntowych. 5. W części terenu elementarnego, gdzie woda gruntowa zalega na głębokości $0,50 \div 1,50$ m, oznaczonych na rysunku planu, fundamentowanie realizować w okresach niskiego stanu wód. 6. Przez tereny elementarne przebiega rów melioracyjny. Obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 2 lit. g uchwały.
7MN	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. 2. Teren przeznaczony na powiększenie działki sąsiedniej, nie objętej planem. 3. Dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego lub garażowego lub garażowo – gospodarczego. Zasady kształtowania zabudowy jak dla terenu 10 MN. 4. Linii zabudowy nie ustala się; odległości od granic działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami. 5. Na terenie występują skomplikowane warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.
8MN+Ws	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) na jednej działce można realizować jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek gospodarczy, garażowy lub garażowo – gospodarczy; b) wysokość budynku mieszkalnego – max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; dachy dwu lub wielospadowe, pokryte dachówką cementową, ceramiczną, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym, w odcieniach czerwieni lub brązu, o kącie nachylenia połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; c) w elewacjach stosować materiały naturalne, tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno; d) wysokość budynków gospodarczych, garażowych, lub garażowo – gospodarczych – jedna kondygnacja; przy zastosowaniu dachów stromych forma dachu, kąt nachylenia połaci dachowych oraz kolor i rodzaj pokrycia jak budynku mieszkalnego; e) maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków realizowanych na działce – 20 % powierzchni działki; f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 50 % powierzchni działki; g) parametry zagospodarowania terenu wymienione pod literą e i f należy odnieść co całej powierzchni działki, łącznie z oczkiem wodnym; h) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

	3. Na terenie występują złożone i skomplikowane warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych. 4. W części terenu elementarnego, gdzie woda gruntowa zalega na głębokości 0,50 ÷ 1,50 m, oznaczonych na rysunku planu, fundamentowanie realizować w okresach niskiego stanu wód. 5. Istniejące oczko wodne należy zachować.
10MN	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) teren elementarny stanowi jedną działkę budowlaną; b) na działce można realizować jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek gospodarczy, garażowy lub garażowo – gospodarczy; c) wysokość budynku mieszkalnego – max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; dachy dwu lub wielospadowe, pokryte dachówką cementową, ceramiczną, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym, w odcieniach czerwieni lub brązu, o kącie nachylenia połaci $30^0 \div 45^0$; d) w elewacjach stosować materiały naturalne, tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno; e) wysokość budynków gospodarczych, garażowych, lub garażowo – gospodarczych – jedna kondygnacja; przy zastosowaniu dachów stromych forma dachu, kąt nachylenia połaci dachowych oraz kolor i rodzaj pokrycia jak budynku mieszkalnego; f) maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków realizowanych na działce – 30 % powierzchni działki; g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 50 % powierzchni działki; h) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. 3. Na terenie występują złożone i skomplikowane warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych. 4. W części terenu, gdzie woda gruntowa zalega na głębokości 0,50 ÷ 1,50 m, oznaczonych na rysunku planu, fundamentowanie realizować w okresach niskiego stanu wód.
11R, 12R	1. Tereny pozostające w użytkowaniu rolniczym. 2. Adaptuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu. 3. Obowiązuje zakaz zabudowy w tym rolniczej. 4. Teren może być podzielony w sposób pozwalający na funkcjonalne powiązanie z sąsiadującą działką zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu.
13ZP	1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzone. 2. Przeważająca część terenu elementarnego w stanie obecnym jest to

	obniżenie wytopiskowe o charakterze bagiennym, porośnięte roślinnością krzewiastą i niską z otwartym lustrem wody. 3. Dopuszcza się przekształcenie w zbiornik wodny – staw – z zielenią urządzoną na obrzeżach; realizacja zamierzenia wymaga uzyskania stosownych pozwoleń zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne. 4. Ścieżki piesze muszą mieć nawierzchnię przepuszczalną. 5. Dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury na obrzeżach stawu. 6. Zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów wymienionych w pkt. 5.
--	---

ROZDZIAŁ IV

Przepisy końcowe

§ 13. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 30%.

§ 14. W granicach opracowania planu inwestycji celu publicznego należących do zadań gminy w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje się.

§ 15. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

MAPA SYTUACYJNO - WYSOKOŚCIOWA
SKALA 1:1000

LEGENDA:

I. OZNACZENIA OGÓLNE

- granica terenu objętego planem
- linie rozgraniczające
- - - linie wewnętrznego podziału
- ▲ - nieprzekraczalne linie zabudowy
- [diagonal lines] tereny o złożonych warunkach gruntowych
- [cross-hatch] tereny o skomplikowanych warunkach gruntowych - woda gruntowa na głębokości 0-0,5 m
- [diagonal lines] tereny o skomplikowanych warunkach gruntowych - woda gruntowa na głębokości 0,5-1,5 m

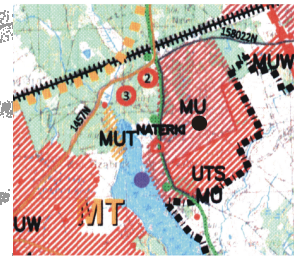
II. PRZEZNACZENIE TERENU

- [MN] tereny zabudowy mieszkaniowej
- [MNU] tereny zabudowy mieszkająco - usługowej
- [R] tereny rolnicze
- [ZP] zieleni urządzonej
- [KDW] drogi wewnętrzne
- [WS] istniejące oczko wodne

III. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- [red hatched] istniejąca linia elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia ze strefą ochronną
- [red line] istniejąca kanalizacja sanitarna tłoczna

GMINA GIETRZWAŁD
WYRYS ZE STUDIUM



- teren objęty planem
- [red box] obszar o funkcji mieszkająco-usługowej

0m 10m 20m 30m 40m 50m 60m 70m 80m 90m 100m

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI NATERKI, GMINA GIETRZWAŁD	
projektował: mgr inż. arch. Izabella Ossowska-Rożen wpis na liście POIU nr G-013/2002 upr. urb. Nr 1088/90 mgr inż. Anna Jarczeńska	załącznik Nr 1 do Uchwały Nr Rady Gminy Gietrzwałd z dnia ...
opracowanie: mgr inż. Anna Jarczeńska	Publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko - Mazurskiego Nr z dnia ... poz. ...

KER: ... REPRODUKOWAĆ WZROCNO.

Woj.: ...
Powiat: ...
Gmina: ...
Obręb: ...
Data: ...
Działka: ...