

**UCHWAŁA Nr XXIV/235/2008.
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia 25 września 2008 r.**

**w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy
mieszkalno - usługowej, położonych w obrębie Sząbruk gmina Gietrzwałd.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 Nr 80 poz. 717; z 2004 Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; z 2005 Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; z 2006 Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880) oraz 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, zm: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; Dz. U. z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218;), Rada Gminy Gietrzwałd po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gietrzwałd uchwala co następuje :

§ 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkalno - usługowej, położonych w obrębie Sząbruk gmina Gietrzwałd, zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale NR XVII/141/2007 z dnia 28. 12. 2007 r. Rady Gminy Gietrzwałd w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd w obrębie Geodezyjnym Sząbruk – działka nr 192/92.

§ 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: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkalno - usługowej, położonych w obrębie Sząbruk gmina Gietrzwałd”
3. Z rozstrzygnięcia w sprawie zgodności planu z ustaleniami studium, 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

§ 4. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 2) rozwiązania komunikacyjne oraz powiązania terenów z istniejącymi drogami publicznymi;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym: linie zabudowy i gabaryty budynków, wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody;
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 5. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i oznaczeń:

1. Nieprzekraczalna linia zabudowy - oznacza linię poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;

2. Przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

3. Przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

4. Teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;

5. Wskaźnik zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek łącznej powierzchni zabudowy kubaturowej do powierzchni działki;

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) granice obszaru opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów: U, UM, MU, KD, KDW;
- 4) linie zabudowy;

2. Następujące oznaczenia mogą podlegać zmianom:

1) oznaczenia liniowe urządzeń infrastruktury technicznej określające ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach budowlanych;

2) oznaczenia obrazujące zasady wewnętrznego podziału mogące podlegać niewielkim zmianom wynikającym z uwarunkowań terenowych.

§ 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 dla poszczególnych terenów;

2) ustala się na całym terenie opracowania zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;

3) ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania terenu zgodny z obecnym sposobem wykorzystania;

4) w granicach opracowania nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

5) dopuszcza się zmniejszenie ilości działek poprzez łączenie działek wyznaczonych na rysunku planu w jedną działkę budowlaną;

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) cały teren opracowania położony jest w obszarze chronionego krajobrazu, w stosunku do którego obowiązują przepisy rozporządzenia wojewody warmińsko – mazurskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu;

2) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;

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

4) ustala się zakaz prowadzenia prac ziemnych wykraczających ponad minimum niezbędne do realizacji projektowanej zabudowy;

5) w celu ochrony wartości przyrodniczo – krajobrazowych terenu wprowadza się na całym obszarze objętym opracowaniem zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury: tereny objęte granicami opracowania nie znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej i archeologicznej w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg o ile nie zostały pokazane na rysunku planu;
- 3) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego – adaptuje się istniejącą sieć wodociągową z możliwością modernizacji, przebudowy lub rozbudowy;
- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych – poprzez projektowaną sieć do istniejącego kolektora i dalej do oczyszczalni ścieków; nie dopuszcza się rozwiązań przejściowych w postaci zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) wody opadowe – na terenach przeznaczonych pod zabudowę odprowadzenie wód opadowych przewiduje się w granicach własnych działki; z dróg i placów o nawierzchni nieprzepuszczalnej należy po oczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach odrębnych odprowadzić po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego do odbiornika – docelowo jezioro Wulpińskie;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci energetycznej na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci;
- 7) zaopatrzenie w gaz – z przebiegającej wzdłuż drogi powiatowej sieci gazowej g150 na warunkach ustalonych przez operatora sieci gazowej - sieć rozdzielczą należy projektować w pasach terenu pod chodnikami lub pasach zieleni; dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci gazowej na zasadach ustalonych przez operatora sieci gazowej; należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejącej lub projektowanej sieci gazowej na podstawie odpowiednich przepisów;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii niskoemisyjnych;
- 9) gromadzenie odpadów stałych – w typowych pojemnikach w granicach własnych działki z wywiezieniem na składowisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo – nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów w granicach własnych działki.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych i istniejącej drogi gminnej;
- 2) powiązanie terenu z siecią dróg publicznych – poprzez drogę gminną przebiegającą wzdłuż północno – zachodniej granicy opracowania do drogi powiatowej Tomaszkowo - Sząbruk;
- 3) nie dopuszcza się lokalizacji zjazdów z drogi powiatowej Tomaszkowo – Sząbruk.

6. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej

- 1) urządzenie skrzyżowania drogi gminnej oznaczonej symbolem KD z drogą powiatową;
7. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - na terenie objętym granicami opracowania nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Rozdział II

Przepisy 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:

MU.01	Teren zabudowy mieszkalno - usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane w budynku mieszkalnym – przeznaczenie uzupełniające może być realizowane tylko łącznie z przeznaczeniem podstawowym.
--------------	---

	<p>1) zasady i warunki podziału zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – minimalna powierzchnia działki budowlanej 1500 m²;</p> <p>2) jeden budynek mieszkalno - usługowy wolnostojący na jednej działce budowlanej, dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażu;</p> <p>3) maksymalna wysokość zabudowy budynku mieszkalno - usługowego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9,0 m;</p> <p>4) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe z wyraźnym zaznaczeniem kalenicy, symetryczne o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 30÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach czerwieni;</p> <p>6) wysokość budynku gospodarczego lub garażu wolnostojącego nie większa niż 6 m - geometrię dachu należy kształtować w nawiązaniu do budynku głównego;</p> <p>7) wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,25;</p> <p>8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 65% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>9) dopuszcza się na całym terenie lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;</p>
<p>U.01</p>	<p>Tereny zabudowy usługowej</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: usługi o charakterze nieuciążliwym, w tym usługi publiczne: oświata i kultura itp.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające – towarzyszący budynek gospodarczy lub garażowy, boiska sportowe, place zabaw, mieszkanie dla właściciela lub obsługi – przeznaczenie uzupełniające może być realizowane tylko łącznie z przeznaczeniem podstawowym.</p> <p>1) zasady i warunki podziału zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – minimalna powierzchnia działki budowlanej 4000 m²;</p> <p>2) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 11 m;</p> <p>3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe z wyraźnym zaznaczeniem kalenicy, symetryczne o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 30÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach czerwieni;</p> <p>5) wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,40;</p> <p>6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki jako biologicznie czynnej;</p> <p>7) dopuszcza się na całym terenie lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;</p>
<p>UM.01</p>	<p>Teren zabudowy usługowo - mieszkalnej</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca – przeznaczenie uzupełniające może być realizowane tylko łącznie z przeznaczeniem podstawowym.</p> <p>1) zasady i warunki podziału zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000 m²;</p> <p>2) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9,0 m;</p>

	<p>3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe z wyraźnym zaznaczeniem kalenicy, symetryczne o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 30÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach czerwieni;</p> <p>5) wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,30;</p> <p>6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>7) dopuszcza się na całym terenie lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;</p>
KD.01	<p>Teren drogi publicznej Przeznaczenie podstawowe: teren przeznaczony na przebudowę skrzyżowania drogi gminnej z drogą powiatową; Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.</p>
KDW.01	<p>Teren drogi wewnętrznej</p> <p>1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m;</p> <p>2) minimalna szerokość jezdni 5,5m;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>

Rozdział III Przepisy końcowe

§ 9. Dla wszystkich terenów 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. Tracą moc ustalenia i rysunek Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Gietrzwałd w obrębie geodezyjnym Sząbruk dotyczącej zabudowy mieszkalno-usługowej – Uchwała Nr XVIII/200/2000 z dnia 29 września 2000r. w granicach niniejszego opracowania

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego

Załącznik nr 1 rysunek w skali 1:1000

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXIV/235/08
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia 25.09.2008r.

I. Rozstrzygnięcie dotyczące zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium:

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkalno - usługowej, położonych w obrębie Sząbruk gmina Gietrzwałd.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 Nr 80 poz. 717, z 2004 Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635), stwierdza się zgodność „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkalno - usługowej, położonych w obrębie Sząbruk gmina Gietrzwałd” ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd.

II. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkalno - usługowej, położonych w obrębie Sząbruk gmina Gietrzwałd.

Zgodnie z art. 17 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 Nr 80 poz. 717, z 2004 Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635), termin wnoszenia uwag do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkalno - usługowej, położonych w obrębie Sząbruk gmina Gietrzwałd” wyznaczono do dnia 04.09.2008 r.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu.

III. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkalno - usługowej, położonych w obrębie Sząbruk gmina Gietrzwałd.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 Nr 80 poz. 717, z 2004 Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkalno - usługowej, położonych w obrębie Sząbruk gmina Gietrzwałd” w sposób następujący:

- zadania zapisane w ustaleniach planu zostaną wprowadzone do Wieloletniego Planu Inwestycyjnego gminy Gietrzwałd i zrealizowane zgodnie z harmonogramem zawartym w WPI;

- finansowanie zadań zapisanych w ustaleniach planu: budżet gminy oraz ze środki zewnętrzne.