

## UCHWAŁA Nr XIX / 189 / 08

### Rady Gminy Gietrzwałd

z dnia 24 kwietnia 2008 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd”.

### Rada Gminy Gietrzwałd

#### uchwała

#### miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Sząbruk w gminie Gietrzwałd

#### Rozdział 1

#### Przepisy dotyczące całego opracowania

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Sząbruk w gminie Gietrzwałd, obejmujący obszar w granicach określonych w Uchwale Nr VI/70/2007 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 26 kwietnia 2007 roku ma na celu:

- ustalenie zasad zagospodarowania i metod kształtowania ładu przestrzennego obszaru w rozwoju gminy przewidzianego pod rozwój funkcji mieszkalnictwa i usług.

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Sząbruk w gminie Gietrzwałd zwany dalej planem miejscowym składa się z tekstu planu miejscowego, który stanowi treść uchwały oraz rysunku planu miejscowego, który stanowi załącznik graficzny nr 1 do uchwały w skali 1:1000.

2. Do planu miejscowego Rada Gminy Gietrzwałd dołącza:

- stwierdzenie zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd” stanowiące załącznik nr 2,

- rozstrzygnięcie Rady Gminy w Gietrzwałdzie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 3,

- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 4.

3. Do planu miejscowego zostały sporządzone „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”

§ 3. Tekst planu miejscowego zawiera ustalenia stanowiące:

|   |   |            |
|---|---|------------|
| 1 | <b>Przepisy dotyczące całego opracowania</b>  | Rozdział 1 |
| 2 | <b>Przepisy dotyczące wyodrębnionych w planie obszarów:</b>   |            |
|   | a) przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów  | Rozdział 2 |
|   | b) przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej   | Rozdział 3 |
|   | c) przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic   | Rozdział 4 |
|   | d) przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów  | Rozdział 5 |
|   | e) przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej  | Rozdział 6 |
|   | f) przepisy dotyczące granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy | Rozdział 7 |
|   | g) przepisy dotyczące stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości  | Rozdział 8 |
| 3 | <b>Przepisy końcowe</b>   | Rozdział 9 |

**§ 4. 1.** Rysunek planu miejscowego obowiązuje w zakresie:

- ustalonych graficznie linii granic obszaru objętego planem,
  - ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
  - ustalonych symbolami literowymi przeznaczeń podstawowych terenów,
  - ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg ,
- 2.** Zastosowane na rysunku planu miejscowego symbole literowe oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:
- 1) MN tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej;
  - 2) MU tereny zabudowy mieszkalno – usługowej;
  - 3) MR tereny zabudowy zagrodowej;
  - 4) RO tereny upraw ogrodniczych, sadowniczych itp
  - 5) ZN tereny zieleni nieurządzonej pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu;
  - 6) LS teren lasów pozostawiony w dotychczasowym użytkowaniu
  - 7) tereny komunikacji, w tym:
    - a) KJ tereny ciągów pieszo-jezdných;
    - b) KDW tereny dróg (ulic dojazdowych) wewnętrznych;
    - c) KD tereny dróg publicznych

**§ 5.** Ilekroć w tekście planu miejscowego jest mowa o:

- **planie** – należy przez to rozumieć tekst stanowiący treść uchwały oraz rysunek planu,
- **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Gietrzwałd,
- **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000,
- **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - 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;
- **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 50% powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie lub ponad 50 % powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym,
- **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- **intensywność zabudowy** - należy rozumieć procent zabudowy, to jest stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów do powierzchni działki,
- **powierzchnia terenu biologicznie czynna**— rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wody powierzchniowe na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>,
- **budynku gospodarczym** — rozumie się przez to budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego, zamieszkania zbiorowego, użyteczności publicznej, rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia,
- **użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
- **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy kalenicą, a poziomem terenu przy wejściu do budynku,

**Rozdział 2**  
**Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny**  
**o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, dla których szczegółowe**  
**warunki zabudowy określone są w Rozdziale 7**

**§ 6. 1.** Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 MN + 8 MN**; z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalną jednorodziną.

**2.** Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- budynków mieszkalnych;
- budynków gospodarczych;
- garaży,
- sieci infrastruktury technicznej.

**3.** Na terenach o stromych stokach należy uwzględnić konieczność ich stabilizacji roślinnością trwałą.

**§ 7. 1.** Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolem **1 MU + 4 MU** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalno - usługową.

**2.** Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- budynków mieszkalnych,
- budynków usługowych;
- budynków gospodarczych,
- garaży,
- usług turystycznych, w tym pensjonatów, itp;
- parkingów;
- sieci infrastruktury technicznej;

**§ 8. 1.** Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolem **1MR** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową (rolniczą).

**2.** Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- budynków mieszkalnych;
- budynków gospodarczych,
- garaży
- urządzeń związanych z funkcją agroturystyczną;
- parkingów;

- sieci infrastruktury technicznej;

**3.** Budynki, w których prowadzona jest produkcja rolna nie mogą być uciążliwe dla zabudowy mieszkalnej położonej na sąsiednich działkach

**§ 9. 1.** Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1RO** z podstawowym przeznaczeniem uprawy ogrodniczej;

**2.** Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- upraw ogrodniczych, szklarni, sadów, itp.
- sieci infrastruktury technicznej;

**§ 10. 1.** Ustala na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolem **1ZN** z podstawowym przeznaczeniem tereny zieleni nieurządzonej pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu. Tereny te są wyłączone z zabudowy kubaturowej.

**2.** Na terenach ZN dopuszcza się realizację:

- sieci infrastruktury technicznej;

**3.** Dopuszcza się możliwość włączenia terenów ZN do działek, ale wyłącznie na tereny zielone wyłączone z zabudowy;

**§ 11.** Ustala na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolem **1LS** z podstawowym przeznaczeniem tereny lasu pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu. Tereny te są wyłączone z zabudowy kubaturowej.

**§ 12.1.** Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1KJ – 2 KJ** z podstawowym przeznaczeniem pod ciągi pieszo –jezdne.

**2.** Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- nawierzchni ulepszonych nie wymagających realizacji kanalizacji deszczowej (np. żwirowa i inne);
- oświetlenia;
- sieci infrastruktury technicznej.

**§ 13.1.** Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 KDW - 5 KDW** z podstawowym przeznaczeniem pod ulice dojazdowe wewnętrzne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- nawierzchni ulepszonych nie wymagających realizacji kanalizacji deszczowej;
- oświetlenia;
- sieci infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 14.1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 KD** z podstawowym przeznaczeniem pod teren drogi publicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- nawierzchni utwardzonych wymagających docelowo realizacji kanalizacji deszczowej po zrealizowaniu systemu dla tej części gminy;
- oświetlenia;
- sieci infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

### **Rozdział 3**

## **Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

§ 15. 1. Realizacja zabudowy i przekształcanie zagospodarowania przestrzennego terenów musi respektować wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2. Wymogi, o których mowa w ust. 1 spełniane będą poprzez:

- realizację nowej zabudowy, która musi być wkomponowana w istniejący krajobraz oraz nawiązywać do cech architektury regionalnej (materiały tradycyjne jak kamień, cegła, drewno, dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 30-45°, dachy kryte dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni). Wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze, wysokość budynków od powierzchni terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy nie może przekroczyć 9,5m. W przypadku podpiwniczenia budynku poziom zerowy nie może przekroczyć 1,0 m w stosunku do przyległego terenu – przy działkach o niewielkim nachyleniu terenu. Przy lokalizacji budynku na działce, gdzie występują różnice terenu, ustala się wyniesienie poziomu zerowego budynku nie więcej niż 0,5 m od najwyższej położonego terenu przyległego do budynku.
- Inwestycja nie może spowodować zmiany stanu wody na sąsiednich gruntach, a w przypadku wystąpienia kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi inwestor winien przebudować tę kolizję bez naruszenia systemu na własny koszt. Odprowadzenie wód opadowych na terenie powierzchniowo na teren własnej działki, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- Możliwe jest łączenie działek sąsiednich by otrzymać jedną działkę większą. Postuluje się stosowanie ogrodzeń przyległych do ciągów komunikacyjnych z materiałów naturalnych: drewno, kamień, żywopłoty itp.
- na terenie przeznaczonym w planie miejscowym na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne mogą być realizowane tylko budynki wolnostojące, nie mogą być realizowane budynki szeregowe lub bliźniacze.
- budynki usługowe i gospodarcze o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych. Przeznaczenie budynków gospodarczych nie może być uciążliwe dla zabudowy mieszkalnej. Ewentualna uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności gospodarczej musi mieścić się w granicach użytkowanej działki.;
- zachowanie ładu przestrzennego poprzez wydzielenie w pierwszej kolejności dróg dojazdowych wewnętrznych
- intensywność zabudowy mieszkalnej i zagrodowej nie może przekroczyć 0,3 (30%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni działki,
- należy zachować w jak największym stopniu istniejący drzewostan w obrębie projektowanych dzieł głównie na terenach oznaczonych symbolem **6 MN** i **7 MN**.

§ 16. 1. Ustala się konieczność ochrony wartości przyrodniczych terenów objętych planem poprzez zachowanie i ochronę obszarów, zespołów i obiektów cennych przyrodniczo.

2. Do obszarów cennych przyrodniczo, o których mowa w ust. 1 zalicza się:

„Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Pastęki”(„ OChK Doliny Pastęki”). Gospodarowanie na tym obszarze określa ustawa o ochronie przyrody. Na obszarach chronionego krajobrazu wprowadzone zostały między innymi następujące zakazy:

- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- zakaz lokalizowania nowych przedsięwzięć zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji realizujących cele publiczne,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej,
- likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodnoblotnych.

3. Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się stanowisko archeologiczne znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków (AZP 25-60/36) – WKZ ustala strefę ochrony konserwatorskiej – wszelkie inwestycje na tym obszarze wymagają poprzedzenia ich archeologicznymi badaniami

ratowniczymi. Na w/w badania należy uzyskać pozwolenie WKZ, a wyniki, których pozwolą na wydanie dalszych warunków konserwatorskich co do przyszłego zagospodarowania terenu.

**4.** W sąsiedztwie terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajdują się stanowiska archeologiczne. Istnieje, zatem obawa, że w trakcie prac ziemnych zostaną odkryte i naruszone nawarstwienia kulturowe związane z osadnictwem przeddziejowym i średniowiecznym na tym terenie, a także potencjalna możliwość na trafienia na inne zabytki archeologiczne. W takiej sytuacji na podstawie art.32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami istnieje obowiązek niezwłocznego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o znalezisku oraz możliwości wstrzymania wszelkich prac budowlanych przez WKZ w razie, gdyby obowiązek ten nie został dopełniony.

**§ 17.** Na terenie objętym planem wyłącza się z zabudowy tereny leśne oznaczone symbolem **1LS** oraz tereny gruntów pochodzenia organicznego oznaczone symbolem **1ZN**.

#### **Rozdział 4**

##### **Przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic.**

**§ 18. 1.** Ustala się następujące tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych:

- tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami **KD**;

#### **Rozdział 5**

##### **Przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także dotyczące przekształceń obszarów zdegradowanych.**

**§ 19.** Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone powodzią;

**§ 20.** Na terenie objętym planem występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych na terenach leśnych oznaczonych symbolem 1 LS.

#### **Rozdział 6**

##### **Przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej.**

**§ 21.** Teren objęty opracowaniem podwiązany jest do układu komunikacyjnego zewnętrznego, który stanowi droga krajowa nr 16 oraz nr 51 poprzez: drogę powiatową nr 1370N Gietrzwałd – Sząbruk – Tomaszkowo. Teren projektowanej zabudowy obsługiwany będzie komunikacyjnie drogami wewnętrznymi, z których droga oznaczona symbolem **1KDW** podwiązana jest do drogi powiatowej nr 1370N – **1KD** na zasadzie skrzyżowania. Droga **4 KDW** podwiązana jest do drogi powiatowej -**1 KD** przez włączenie się do istniejącego zjazdu w odległości 300m od skrzyżowania. Warunki zjazdu i budowy skrzyżowania należy uzyskać od zarządcy drogi przed przystąpieniem do projektu technicznego.

**§ 22. 1.** Na rysunku planu ustala się następujące szerokości pasa terenów w liniach rozgraniczających ulic i dróg oznaczonych na rysunku planu:

- symbolem **1KD** – droga powiatowa kl. L – szerokości w liniach rozgraniczających 15 m jedna jezdni o szerokości 6 m. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić poza liniami rozgraniczającymi drogi. Dopuszczalne naciski pojedynczej osi pojazdu na nawierzchnie jezdni, docelowo po przebudowie drogi nie mogą przekroczyć 100kN na oś, a do tego czasu 80kN na oś.
- symbolem **1KDW – 5KDW** szerokość w liniach rozgraniczających **8m - 10m**, są to drogi dojazdowe jedno jezdniowe o szerokości jezdni 5m.

Na terenach, o których mowa w ust. 1.dopuszcza się realizację:

- nasypów drogowych związanych z realizacją dróg
  - chodników
  - ścieżek rowerowych
  - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach, o których mówią przepisy szczególne.
- 2.** drogi wewnętrzne **1KDW – 3KDW** o szerokości w liniach rozgraniczających 10m i jednej jezdni szerokości 5m;
- 3.** drogi wewnętrzne **4 KDW i 5 KDW** należy realizować w liniach rozgraniczających o szerokości 8m i jednej jezdni o szerokości 5m

4. dla ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych symbolem **1KJ – 2KJ** ustala się szerokości od 4,5m – 6m; nawierzchnię naturalną – żwirową, trawiastą, z utwardzeniem na skłonach spadków powyżej 5%.

**§ 23. 1.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

Na terenie opracowania przebiega magistrala wodociągowa DN 90mm. Dla terenów objętych opracowaniem przewiduje się wykonać sieć wodociągową pierścieniowo-rozdzielczą. Włączenia należy dokonać do najbliższej istniejącej magistrali wodociągowej zapewniającej dostawę wody w wymaganej ilości oraz pod wymaganym ciśnieniem. Przewody głównych ciągów sieci wodociągowej przewiduje się ułożyć w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wymaganych odległości od pozostałego uzbrojenia infrastruktury technicznej. Dobór średnic przewodów dla poszczególnych odcinków sieci winien zapewnić dostawę wody pod wymaganym minimalnym ciśnieniem oraz w ilościach wynikających z potrzeb funkcjonalno-użytkowych poszczególnych terenów zabudowy objętych opracowaniem. Na projektowanej sieci należy przewidzieć zamontowanie armatury jak zasuw, hydranty przeciwpożarowe w ilościach wynikających z obowiązujących przepisów.

Na obecnym etapie nie ustala się miejsc (punktów) włączenia sieci rozbiorczej do przewodów magistralnych.

2. Wyznaczone w planie ciągi instalacji infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i mogą ulec przesunięciu w projektach technicznych.

3. Przed włączeniem projektowanej sieci wodociągowej należy sprawdzić czy średnica i ciśnienie istniejącego przewodu wodociągowego są wystarczające, aby zapewnić dopływ wody do wszystkich punktów sieci.

4. Przed rozpoczęciem zabudowy poszczególnych działek mieszkaniowych, po uzyskaniu prawa do terenu i zatwierdzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego właściciele zobowiązani są uzyskać warunki techniczne przyłączenia i zawrzeć umowę przyłączeniową z Zarządcą sieci

**§ 24. 1.** W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

Ustala się, że całość zabudowy w granicach opracowania zostanie objęta siecią kanalizacji sanitarnej. W tym celu uwzględniając konfigurację terenu obszar opracowania podzielono na zlewnie, w których przewiduje się sieć głównych kolektorów kanalizacji sanitarnej opartą na grawitacyjnym i ciśnieniowym przepływie ścieków. System grawitacyjnego odprowadzania ścieków przewidziano przy założeniu obowiązujących minimalnych spadków i maksymalnym wykorzystaniu ukształtowania terenu. Ścieki należy skierować do istniejącej kanalizacji sanitarnej miejscowości Sząbruk lub alternatywnie Sząbruk – Siła zapewniając ostatecznie odpływ do istniejącej oczyszczalni ścieków. Włączeń do kolektora tłoczego należy dokonywać poprzez komory zasuw (**KZ**). Dla części działek, ze względu na niekorzystne położenie sytuacyjno-wysokościowe, grawitacyjne podłączenie do w/ w systemu może być utrudnione. W takim przypadku przewiduje się wykonanie przepompowni lokalnych (indywidualnych - PL).

Na terenie oznaczonym w planie symbolem **4MU, 4 MN, 5 MN, 7 MN, 8, MN** przyjęto rozwiązanie z przepompowniami lokalnymi, a odprowadzenie przewodów przewiduje się do projektowanych komór rozprężnych. W przypadku, gdy możliwe będzie grawitacyjne odprowadzenie ścieków z działek, dla których przewidywano przepompownie lokalne należy zastosować takie rozwiązanie.

Zrzut do kanalizacji sanitarnej ścieków innych niż bytowo-gospodarcze wymagał będzie podczyszczenia do parametrów wynikających z obowiązujących przepisów.

Kolektory przewiduje się ułożyć w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wymaganych odległości od granic działek oraz projektowanego uzbrojenia infrastruktury technicznej. Dobór średnic poszczególnych kolektorów winien zapewnić odbiór ścieków w ilościach wynikających z przeznaczenia funkcjonalno-użytkowego terenów zabudowy objętych opracowaniem. Połączenia poszczególnych kolektorów grawitacyjnych należy wykonać tylko poprzez studnie połączeniowe. Na trasie kolektorów w wymaganych odległościach należy przewidzieć studnie rewizyjne i włączeniowe. Stosowany materiał i technologia wykonawstwa winny zapewnić całkowitą szczelność kanalizacji sanitarnej.

2. Wyznaczone w planie ciągi instalacji infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i mogą ulec przesunięciu w projektach technicznych.

3. W okresie przejściowym, do czasu zrealizowania kanalizacji sanitarnej na terenie projektowanej zabudowy, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z tworzywa sztucznego, z atestem na użytkowanie, a następnie wywożenie przez uprawnione podmioty do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków. Po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej ustala się bezwzględny obowiązek włączenia całej zabudowy do systemu kanalizacji.

4. Przed rozpoczęciem zabudowy poszczególnych działek mieszkaniowych, po uzyskaniu prawa do terenu i zatwierdzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego właściciele zobowiązani są uzyskać warunki techniczne przyłączenia i zawrzeć umowę przyłączeniową z Zarządcą sieci

**§ 25. 1.** W zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji ustala się:

W sąsiedztwie terenu objętego opracowaniem przebiega linia napowietrzna SN 15 kV odgałęzienie Tomaszkowo z linii JAROTY – GIETRZWAŁD.

Zasilanie projektowanej zabudowy projektuje się wykonać z projektowanej stacji transformatorowej słupowej ST zlokalizowanej w obszarze opracowania w rejonie drogi 4KDW i trenu 4MU przy granicy z terenem 8MN podłączonej linia kablową SN 15 kV do odgałęzienia Tomaszkowo poza obszarem opracowania, po północnej stronie drogi wojewódzkiej KD (patrz opracowanie graficzne).

Lokalizacja budynków mieszkalnych w sąsiedztwie projektowanej elementów stacji słupowej ST 15/0,4 kV będących pod napięciem powinna być zgodna wymogami normy szczególnie w zakresie odległości poziomej od rzutu budynku (min. 3m) odstępów do balkonów (min. 4,2) i dachów łatwo dostępnych (min. 4,2m),

2. Przed rozpoczęciem zabudowy poszczególnych działek mieszkaniowych, po uzyskaniu prawa do terenu i zatwierdzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego właściciele zobowiązani są uzyskać w Koncernie ENERGA w Olsztynie warunki techniczne przyłączenia i zawrzeć umowę przyłączeniową. Kable prowadzić w pasie drogowym projektowanych ulic i ciągu pieszego. Zasilanie odbiorców energii elektrycznej wykonać poprzez szafki - złącza pomiarowo rozdzielcze. Szafki - złącza należy lokalizować w linii ogrodzenia działek od strony ulicy na granicy pomiędzy dwoma kolejnymi działkami.

Docelowo należy przewidzieć oświetlenie projektowanego układu drogowego. Projektowane ulic będą pełnił funkcję ulic lokalnych i dojazdowych. Należy zapewnić średnie natężenie oświetlenia 4 - 8 lx przy równomierności powyżej 0,3. Przewiduje się docelowe zapotrzebowanie mocy szczytowej na terenie projektowanej zabudowy na poziomie 120 kW.

Teren opracowania w zakresie obsługi odbiorców energii elektrycznej obsługiwany jest przez Rejon Energetyczny Olsztyn.

3. 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 warunkami przebudowy. Całość kosztów związanych z przebudową i zabezpieczeniem istniejących urządzeń telekomunikacyjnych ponosi inwestor. Uzyskanie warunków technicznych od dysponenta sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

4. Wyznaczone w planie lokalizacje infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i mogą ulec przesunięciu w projektach technicznych.

§ 26. Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie w ramach indywidualnych systemów grzewczych z wyłączeniem paliw wysokoemisyjnych.

§ 27. Istnieją możliwości zaopatrzenia zabudowy w gaz ziemny. Ubieganie się o przyłączenie zgodne z warunkami technicznym i ekonomicznymi określanymi przez dysponenta sieci. Sieci gazowe należy wykonać w oparciu o przepisy:

- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. (Dz. U. Nr 97 poz. 1055);
- PN-91/M-34501 „Skrzyżowania gazociągów z przeszkodami terenowymi.

§ 28. Odpady stałe powinny być czasowo składowane w odpowiednich pojemnikach na posesjach, a stamtąd wywożone na zorganizowane miejsca utylizacji (wysypisko).

## Rozdział 7

### **Przepisy dotyczące granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy**

§ 29. Każdy teren przeznaczony do zabudowy musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do ulicy publicznej lub publicznego ciągu pieszego - jezdni.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN – 8 MN** projektowana zabudowa może być realizowana przy zachowaniu następujących warunków:

- projektowana zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie istniejących nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9,5 m od powierzchni terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy głównej;
- nachylenie połaci dachowych 30 – 45°;
- układ kalenicy w bryle głównej budynku mieszkalnego równoległy do drogi;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką w kolorze czerwieni, materiał ścian tradycyjny
- intensywność całej zabudowy nie może przekroczyć 0,3 (30 %) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70 % powierzchni działki

2. Na terenach oznaczonych symbolami: **5MN, 6MN, 7MN, 8MN i 4 MU**, przed przystąpieniem do realizacji zabudowy należy wykonać badania geologiczne na nośność gruntu, oraz zabezpieczyć teren przed możliwością wystąpienia osuwiska.

3. Na terenie oznaczonym symbolem **8 MN** należy przewidzieć możliwość położenia kabla energetycznego przy granicy z terenem 4 MU.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 MU – 4 MU** projektowana zabudowa może być realizowana przy zachowaniu następujących warunków:

- projektowana zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie istniejących nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9,5 m od powierzchni terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy głównej;
- nachylenie połaci dachowych 30 – 45° przy dachach dwuspadowych ;
- układ kalenicy w bryle głównej budynku równoległy do drogi;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni;
- budynki gospodarcze i garaże o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką w kolorze czerwieni, materiał ścian tradycyjny
- intensywność całej zabudowy nie może przekroczyć 0,5 (50% powierzchni działki);
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MR** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- projektowana zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie istniejących nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze, wysokość budynku od terenu przy wejściu do budynku do kalenicy głównej nie może przekroczyć 9,5 m;
- budynki gospodarcze jednokondygnacyjne, od powierzchni terenu przy wejściu do budynku do kalenicy.

2. poniższe warunki dotyczą budynków mieszkalnych i gospodarczych:

- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni;
- dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych 30 – 45°;
- układ kalenic w bryle głównej budynku mieszkalnego równoległy do drogi;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,5 (50%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%, powierzchni działki.

## Rozdział 8

### Przepisy dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 33. Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt.12, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych renty planistycznej dla naliczania opłat od terenów ujętych w Rozdziale 2.

| Symbol terenu w Rozdziale 2 | Wysokość stawki w % |
|-----------------------------|---------------------|
| MN                          | 30                  |
| MU                          | 30                  |
| MR                          | 30                  |

## Rozdział 9

### Przepisy końcowe

§ 34. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego IV klasy bonitacyjnej na terenie projektowanej zabudowy mieszkalnej i mieszkalno-usługowej, usługowej wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną o łącznej powierzchni ok. 7 ha. Ogółem projektem planu objęte są grunty o powierzchni ok. 13 ha grunty nie objęte wnioskiem rolnym stanowią tereny niskich klas bonitacyjnych kl V i VI, lasów, gruntów organicznych, nieużytków.

§ 35. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd

§ 36. Uchwała z załącznikami podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 37. Uchwała obowiązuje po upływie dni 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.



## **Załącznik Nr 1 – załącznik graficzny mapa**

### **Załącznik Nr 2**

do uchwały Nr XIX / 189 / 08  
Rady Gminy Gietrzwałd  
z dnia 24 kwietnia 2008r.

### **stwierdzający zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Sząbruk w gminie Gietrzwałd z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) stwierdza się, że rozwiązania niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodne są z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd.

### **Załącznik Nr 3**

do uchwały Nr XIX / 189 / 08  
Rady Gminy Gietrzwałd  
z dnia 24 kwietnia 2008r.

### **rozstrzygający o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Sząbruk w gminie Gietrzwałd**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) niniejszym rozstrzyga się, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Sząbruk w gminie Gietrzwałd wpłynęły następujące uwagi w okresie przewidzianym art. 17 pkt. 11 w/w ustawy:

Wszystkie uwagi zostały uwzględnione w projekcie planu:

| Data wpływu uwagi | Zgłaszający uwagę             | Treść uwagi   |
|-------------------|-------------------------------|---|
| 06.03.2008r.      | Właściciel działki nr 282/179 | Wnoszę o zmianę lokalizacji projektowanej stacji transformatorowej. Proponuję w/w stację zlokalizować w narożu działek przeznaczonych na drogę 4KDW i ciąg pieszy 1KK po stronie zespołu działek 4MU.   |
| 12.03.2008r.      | Właściciel działki nr 282/180 | Wnoszę o przesunięcie słupa, na którym ma być umocowany transformator z górnej drogi na dolną drogę i posadowiony przy narożniku działki 282/179. W związku z przesunięciem transformatora uważam za zbędną lokalizację ścieżki pieszej, przez którą wyłączono 200m <sup>2</sup> mojej działki. Kabel energetyczny, który ma przebiegać przez moją działkę wzdłuż granicy z działką 282/179 niech przebiega i wyrażam zgodę na użyczenie działki w razie jego awarii. |

**Załącznik Nr 4**  
do uchwały Nr XIX / 189 / 08  
Rady Gminy Gietrzwałd  
z dnia 24 kwietnia 2008r.

**rozstrzygający o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Sząbruk w gminie Gietrzwałd inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Sząbruk w gminie Gietrzwałd następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należą do zadań własnych gminy:

- sieć kanalizacji sanitarnej, kolektor główny odprowadzający,
- wodociąg magistralny.

Wymienione zadania finansowane będą przez budżet gminy, fundusze pozyskane z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, pożyczkę z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz inne dostępne źródła finansowania.

W budżecie gminy na 2008r. oraz w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym do 2013 r. w/w inwestycje nie są przewidziane.