

UCHWAŁA NR XXXIV / 342 / 2009

Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia 03 września 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Sząbruk w gminie Gietrzwałd (część „B”)

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 2002r. 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, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1475 , 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 oraz z 2008 r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz.1458) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, 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 oraz z 2008 r. Nr 199,poz. 1227, Nr 201, poz.1237, Nr 220, poz.1413) 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 w miejscowości Sząbruk w gminie Gietrzwałd (część „B”)

Rozdział 1

Przepisy dotyczące całego opracowania

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Sząbruk w gminie Gietrzwałd (Część „B”) obejmujący obszar w granicach określonych w Uchwale nr XVI/142/2007 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 28 grudnia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Sząbruk w gminie Gietrzwałd.

obszar opracowania ograniczony jest:

- od wschodu i południa – graniczy z terenami rolnymi;
- od północy terenami zabudowy wsi Sząbruk;
- od zachodu rozlewiskami;

ma na celu:

ustalenie zasad zagospodarowania i metod kształtowania ładu przestrzennego obszaru w rozwoju gminy przewidzianego pod rozwój wielofunkcyjny

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Sząbruk w gminie Gietrzwałd (Część „B”) 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 Gietrzwałd 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	Przepisy dotyczące całego opracowania	Rozdział 1
2	Przepisy dotyczące wyodrębnionych w planie obszarów:	
a)	przepisy dotyczące przeznaczenia terenów określonych liniami rozgraniczającymi 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 scalenia 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	Przepisy końcowe		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) MU tereny zabudowy mieszkalno – usługowej
- 2) LS tereny zieleni leśnej pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu;
- 3) Z tereny zieleni naturalnej;
- 4) tereny komunikacji, w tym:
 - KJ tereny ciągów pieszo-jezdných;
 - KDW tereny dróg (ulic dojazdowych) wewnętrznych;
- 5) tereny infrastruktury technicznej, w tym:
 - PG kanalizacja sanitarna (przepompownie ścieków)

§ 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,
- **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 m²,
- **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, 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 dachu, a poziomem terenu przy wejściu do budynku,
- **obiekcie małej architektury** – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty wymienione w ustawie „prawo budowlane”,
- **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;

Rozdział 2

Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów określonych liniami rozgraniczającymi 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 z istniejącą zabudową mieszkalną oznaczone symbolami **1 MU +4 MU** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalno – usługową.

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

- budynków usługowych;
- budynków mieszkalnych;
- budynków gospodarczych;
- obiektów małej architektury;
- parkingów;
- sieci infrastruktury technicznej;

§ 7. 1. Ustala na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolem **1 LS + 3 LS** z podstawowym przeznaczeniem tereny zieleni leśnej pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu. Tereny te są wyłączone z zabudowy kubaturowej.

3. Na terenach tych dopuszcza się realizację:

- ścieżek rowerowych,
- ciągów pieszych

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

3. Na terenach tych dopuszcza się realizację:

- ścieżek rowerowych,
- ciągów pieszych

§ 9.1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 KJ** podstawowym przeznaczeniem pod ciąg pieszo -jezdny

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

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

§ 10.1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 KDW – 2 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;
- zatok parkingowych;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 11. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem **PG** z podstawowym przeznaczeniem pod zbiorcze przepompownie ścieków.

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.

§ 12. 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 wysokie o nachyleniu połąci 30 - 50^o, przy dachach dwuspadowych, 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 od najwyższej położonego terenu przyległego do budynku. Przy lokalizacji budynku na działce, gdzie występują różnice terenu, ustala się wyniesienie poziomu zerowego budynku nie więcej niż 1,0 m od najwyższej położonego terenu przyległego do budynku. Możliwe jest łączenie działek

sąsiednich by otrzymać jedną działkę większą. Postuluje się stosowanie ogrodzeń przyległych do ciągów komunikacyjnych z materiałów naturalnych: drewno, kamień, cegła, żywopłoty itp.

- dopuszczalna minimalna wielkość nowej wydzielanej działki ok. 1000m², minimalna szerokość około 25m
- dopuszcza się możliwość łączenia działek przy zachowaniu zasad obsługi komunikacyjnej całości obszaru opracowania,
- zachowanie ładu przestrzennego poprzez wydzielenie w pierwszej kolejności dróg dojazdowych wewnętrznych, z połączeniem z drogą publiczną;
- wyłączenie z zabudowy kubaturowej terenów zieleni leśnej oznaczonej w planie symbolem **LS, Z**
- przy realizacji zabudowy należy w jak największym stopniu zachować istniejące drzewa lub grupy drzew;
- realizację przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni, w tym przestrzeni publicznej realizowanej w sąsiedztwie zabudowy w ciągach komunikacyjnych,
- 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 usługowej musi mieścić się w granicach posiadanej działki.

3. Inwestycje na terenach z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi (studzienki, rowy) winny być uzgodnione z Zarządcą Obiektu Melioracyjnego (Wojewódzkim Zarządkiem Melioracji Wodnych)

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

Teren objęty opracowaniem położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, na terenie którego obowiązują zapisy rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 147 z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2008 r. Nr 179, poz. 2632) .

- Na obszarze chronionego krajobrazu wprowadzone zostały między innymi następujące zakazy:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm. 1);
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciw osuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Rozdział 4

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

§ 14. 1. Nie ustala się terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych:

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.

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

§ 16. Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary zdegradowane wymagające przekształceń.

Rozdział 6

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

§ 17. Teren objęty opracowaniem podwiązany jest do układu komunikacyjnego zewnętrznego, który stanowi droga ekspresowa międzynarodowa E-77 Gdańsk – Warszawa - Chyżne (granica państwa) poprzez: drogę powiatową nr 1370N (Sząbruk - Tomaszkowo - droga krajowa nr 7), która przylega do granicy terenu objętego opracowaniem.

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

- symbolem **2 KDW – projektowana droga wewnętrzna**, szerokość w liniach rozgraniczających **9,0m** jest to droga wewnętrzna jedno jezdniowa o szerokości jezdni 5m.
- symbolem **1KDW** szerokość w liniach rozgraniczających **8m**, jest to droga dojazdowa wewnętrzna, jedno jezdniowa o szerokości jezdni 5m.

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

- a. nasypów drogowych związanych z realizacją dróg
- b. chodników
- c. ścieżek rowerowych
- d. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach, o których mówią przepisy szczególne.

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

§ 19. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

Na terenie opracowania nie przebiega obecnie magistrala wodociągowa, z której można zasilić projektowane obiekty miejscowości Sząbruk. Dla terenów objętych opracowaniem przewiduje się wykonać sieć wodociągową 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. Stosowany materiał i technologia wykonawstwa winny zapewnić całkowitą szczelność układu wodociągowego. Na projektowanej sieci należy przewidzieć zamontowanie armatury jak zasuw, hydranty przeciwpożarowe w ilościach wynikających z obowiązujących przepisów. Materiały stosowane do wykonawstwa winny posiadać wymagane przepisami dokumenty dopuszczające do stosowania w budownictwie oraz atesty higieniczne.

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.

§ 20. 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 główny kolektor kanalizacji sanitarnej oparty na grawitacyjnym przepływie ścieków przy założeniu obowiązujących minimalnych spadków i maksymalnym wykorzystaniu ukształtowania terenu. Ponadto w miejscach, gdzie nie jest możliwe grawitacyjne odprowadzenie ścieków należy usytuować przepompownię lub w uzasadnionym przypadku tłocznię główną (PG) – łącznie przewiduje się wykonanie jednego takiego obiektu. Przepompownia tłoczyć będzie ścieki do istniejącej kanalizacji sanitarnej, a w konsekwencji do oczyszczalni ścieków.

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

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

§ 21. 1. W zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji ustala się: Przyłączanie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej na obszarze objętym opracowaniem miejscowego planu będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączania odbiorców obowiązujących w ENERGA-OPERATOR SA Oddział w Olsztynie. Lokalizacja budynków mieszkalnych w sąsiedztwie projektowanej i istniejącej sieci elektroenergetycznej zgodnie z wymogami obowiązujących norm i przepisów.

Zasilanie projektowanej zabudowy projektuje się wykonać z istniejącej stacji transformatorowej słupowej ST zlokalizowanej poza obszarem opracowania po jej rozbudowie

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 – OPERATOR SA 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 pełniły funkcję ulic lokalnych i dojazdowych. Należy zapewnić średnie natężenie oświetlenia 4 - 8 lx przy równomierności powyżej 0,3.

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.

§ 22. Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie w ramach indywidualnych systemów grzewczych.

§ 23. 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

§ 24. Na terenie objętym planem nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

§ 26.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 MU – 4 MU** realizacja projektowanej zabudowy wymaga spełnienia następujących warunków:

- nowa 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 9,5m od powierzchni terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy głównej;
- nachylenie połaci dachowych 30 – 45° przy dachach dwuspadowych ;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką w kolorze czerwieni 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

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 LS – 3 LS** ustala się zakaz zabudowy.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 Z** ustala się zakaz zabudowy. Tereny te mogą zostać włączone do działek ale wyłącznie jako tereny zieleni naturalnej.

Rozdział 8

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

§ 29. Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt.12, oraz art.36, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się niższe wysokości stawek procentowych renty planistycznej dla naliczania opłat od terenów ujętych w Rozdziale 2.

Symbol terenu w Rozdziale 2	Wysokość stawki w %
MU	30%

Rozdział 9

Przepisy końcowe

§ 30. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego klas bonitacyjnych IV, V i VI o łącznej powierzchni ok. 3ha

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd

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

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

ZAŁĄCZNIK NR 2

do uchwały Rady Gminy Gietrzwałd
Nr XXXIV/342/2009 z dnia 03 września 2009 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Sząbruk w gminie Gietrzwałd (część „B”) ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd.

W związku z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się zgodność niniejszego planu zagospodarowania z zapisami ustaleń i rysunkiem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd.

ZAŁĄCZNIK NR 3

do uchwały Rady Gminy Gietrzwałd
Nr XXXIV/342/2009 z dnia 03 września 2009 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Sząbruk w gminie Gietrzwałd (część „B”)

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) niniejszym rozstrzyga się, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Sząbruk w gminie Gietrzwałd (część „B”) nie ma uwag nieuwzględnionych, które wpłynęły w okresie przewidzianym Art.17 pkt 11, ww. ustawy.

ZAŁĄCZNIK NR 4

do uchwały Rady Gminy Gietrzwałd
Nr XXXIV/342/2009 z dnia 03 września 2009 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Samorządu na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Sząbruk w gminie Gietrzwałd (część „B”)

Lp	Rodzaj inwestycji	Obciążenie kosztami
1.	Budowa stacji transformatorowych i doprowadzenie energii z linii SN	Zakład Energetyczny SA
2.	Realizacja przyłączy elektroenergetycznych i przebudowa linii kolidujących z zabudową	Właściciele nieruchomości
3.	Realizacja sieci kanalizacyjnej przepompowni i przyłączy	Inwestycja komunalna przy współudziale inwestorów
4.	Realizacja sieci wodociągowej rozdzielczej	Inwestycja komunalna przy współudziale inwestorów

W budżecie gminy na 2010r. oraz w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym do 2013r. w/w inwestycje nie są przewidziane.