

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Unieszewo, gmina Gietrzwałd.

Na podstawie 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 oraz 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) 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 92, poz. 880, nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. nr 45 poz. 319))
Rada Gminy Gietrzwałd uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I Przepisy ogólne

§ 1.1. Po zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Unieszewo, gmina Gietrzwałd, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren położony w obrębie geodezyjnym Unieszewo w zabudowie wsi Unieszewo, przy drodze powiatowej nr 1370 N relacji Gietrzwałd – Sząbruk – Tomaszkowo w granicach zgodnych z Uchwałą Rady Gminy Gietrzwałd Nr XXXII/312/2006 z dnia 10 marca 2006 roku 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) stwierdzenia zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny oraz zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

2. Na terenie objętym planem nie występują potrzeby szczególnych regulacji dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone jako obowiązujące;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy; w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległości od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) obowiązujący kierunek kalenicy;
- 4) strefa oddziaływania linii średniego napięcia;
- 5) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego;
- 6) granica terenu objętego planem.

2. Linie wewnętrznego podziału, oznaczone na rysunku planu, wskazują możliwość oraz zasadę cech geometrycznych podziału na działki.
3. Lokalizacja budynku na działce wskazuje optymalne usytuowanie i nie jest obowiązująca.
4. Oznaczenia liniowe urządzeń sieciowych zostały wrysowane na podstawie projektu budowlanego z korektą przebiegu wynikającą z projektowanego układu komunikacyjnego. Przebieg urządzeń sieciowych może być zmieniony z zachowaniem zasad określonych w § 10.

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

- 1) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem;
- 2) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: obrys budynku nie może przekroczyć tej linii; 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 jak 1,3 m.

ROZDZIAŁ II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

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

- 1) na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony bądź rewaloryzacji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

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

- 1) poziom hałasu w środowisku należy przyjąć dla całego terenu objętego planem jak dla zabudowy mieszkaniowej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
- 3) zakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy paliw znacznie obciążających atmosferę t.j. węgla kamiennego, brunatnego i koksu, których spaliny przekraczają dopuszczalną normę emisji substancji szkodliwych;
- 4) nakazuje się na terenie własnej działki magazynowanie odpadów komunalnych poddawanych okresowemu wywozowi w ramach systemu gminnego;
- 5) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących, wartościowych zadrzewień;
- 6) cały teren objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pastęki, w obrębie którego obowiązują przepisy o ochronie przyrody oraz stosowne rozporządzenia;
- 7) zakaz lokalizowania nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem zadań realizowanych na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa, prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym i inwestycji realizujących cele publiczne.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie objętym planem nie występują obiekty podlegające lub mogące podlegać ochronie.

§ 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – na terenie objętym planem brak terenów lub obiektów podlegających ochronie;

§ 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) nowe, samodzielne działki budowlane mogą stanowić tylko te części terenu, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikających z niniejszego planu i przepisów odrębnych;
- 2) ustala się następujące parametry działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej:

- minimalna powierzchnia działki – 1000 m²; dopuszcza się odstępstwo od podanej wielkości, nie więcej niż 25 m²;
- minimalna szerokość frontu działki – 20 m; ustalenie to nie dotyczy działek sytuowanych na zakończeniu sięgacza;

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

1) w rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

- a) powiązanie z drogą powiatową poprzez istniejącą drogę gminną;
- b) obsługa komunikacyjna działek bezpośrednio z istniejących dróg gminnych i projektowanych dróg wewnętrznych;
- c) klasyfikacja i parametry dróg:

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

d) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki w liczbie min. 2 stanowiska/ 1 dom mieszkalny;

e) ustalenia dodatkowe:

- przejścia dla pieszych na skrzyżowaniach noworealizowanych ulic dostosować dla ruchu niepełnosprawnych na wózkach (progi o wys. max. 2 cm),
- ciągi piesze realizować jw. przyjmując min. szerokość 2,50 m z zachowaniem wymogów dopuszczalnych pochyłości (podłużnych i poprzecznych) dla niepełnosprawnych,
- w pasie drogowym drogi 1KDW znajduje się istniejąca stacja transformatorowa, do której należy zapewnić dostęp dla prowadzenia eksploatacji.

2) w rozwiązaniach infrastruktury ustala się jako obowiązujące:

- a) odprowadzenie ścieków do istniejącej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- b) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego;
- c) zakaz stosowania rozwiązań innych niż ustalone niniejszym planem, również na okres czasowy, w zakresie gospodarki wodno-ściekowej;
- d) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających terenów komunikacji;
- e) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- f) w liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować teren na przeprowadzenie kabli telekomunikacyjnych, elektroenergetycznych wraz z lokalizacją szafek złączowo-pomiarowych na granicy działek po stronie pasa drogowego oraz sieci gazowej;
- g) wody opadowe należy odprowadzać na teren własnej działki; wody opadowe z dróg i placów utwardzonych należy odprowadzić do gminnej sieci kanalizacji deszczowej; dopuszcza się inne rozwiązania w zakresie odprowadzenia wód deszczowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa wodnego oraz stosownych rozporządzeń;
- h) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł zapewni odpowiednio właściwe przedsiębiorstwo w trybie przepisów prawa energetycznego;
- i) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, urzędowania stanowisk pracy i składowania materiałów budowlanych w odległości mniejszej niż 7,50 m po obu stronach od skrajnego przewodu linii 15 kV;
- j) w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem, przebudowa linii elektroenergetycznej nn lub SN może być dokonana w porozumieniu i na warunkach dysponenta sieci;
- k) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy;
- l) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, zgodnie z § 6 pkt 3;

- m) uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego;
- n) dopuszcza się wprowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności dokonywania zmian w planie za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:

- 1) obszar objęty planem do chwili jego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem należy użytkować w sposób dotychczasowy;
- 2) zabrania się wznoszenia obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych na potrzeby prac budowlanych.

ROZDZIAŁ III

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 12. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

Symbol terenu elementarnego	przeznaczenie
MN-1, MN-2, MN-3	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
K -4	Infrastruktura techniczna - przepompownia ścieków.
1 KDW, 2 KDW, 3KDW, 4KDW	Komunikacja kołowa, sieci infrastruktury technicznej.
KX -5	Komunikacja piesza, sieci infrastruktury technicznej.

§ 13. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Symbol terenu elementarnego	ustalenia
MN-1, MN-2, MN-3	<ol style="list-style-type: none"> 1. Na jednej działce zabudowy jednorodzinnej można lokalizować tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący oraz jeden budynek gospodarczo - garażowy lub garażowy. 2. Dopuszcza się łączenie działek i realizację zabudowy na dwóch połączonych działkach. 3. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej i gospodarczo - garażowej zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. 4. W obrębie jednej działki kubatura budynków gospodarczych nie może przekraczać 30% kubatury budynku mieszkalnego. 5. Wysokość budynków mieszkalnych i budynków gospodarczych max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym. Wysokość wolnostojących garaży – 1 kondygnacja. 6. Dachy strome, o kącie nachylenia połąci $40^{\circ} + 45^{\circ}$. Wysokość kalenicy budynku mieszkalnego max. 9,50 m nad średni poziom terenu na szerokości budynku. Dla budynków mieszkalnych obowiązuje stosowanie kierunku kalenicy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. W przypadku dachu wielopołaciowego tak określony kierunek kalenicy obowiązuje dla dominującej w bryle części budynku – na długości min. 50% odpowiedniego wymiaru budynku. 7. Poziom posadowienia najniższej kondygnacji użytkowej /parteru/ nie wyżej niż 0,50 m nad średni poziom terenu na szerokości budynku; zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu. 8. W elewacjach należy stosować materiały tradycyjne – dachówka ceramiczna lub cementowa ew. blachodachówka w kolorze czerwonym, cegła ceramiczna, kamień, tynki, drewno. 9. Dla zadaszenia elementów małej architektury stosować dachy, daszki o kącie nachylenia $30^{\circ} - 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną lub blaszaną w kolorze czerwonym lub gontem. 10. W obrębie działki przeznaczonej pod zabudowę min. 60% powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną. 11. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki.

	12. Ogrodzenia działek nie wyższe niż 1,50 m; należy wykonać je z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych.
K-4	Teren przepompowni ogrodzić i zagospodarować zielenią niską.

ROZDZIAŁ IV
Przepisy końcowe

§ 14. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w następujących wysokościach:

Oznaczenie przeznaczenia terenu elementarnego	Stawka procentowa
MN -1, część MN-2 na północny zachód od drogi 3KDW (8 działek), 1KDW, 2KDW, 3KDW.	Nie ma zastosowania
część MN-2 na południowy wschód od drogi 3KDW (4 działki), MN-3.	30%

§ 15.. W granicach opracowania planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy nie przewiduje się

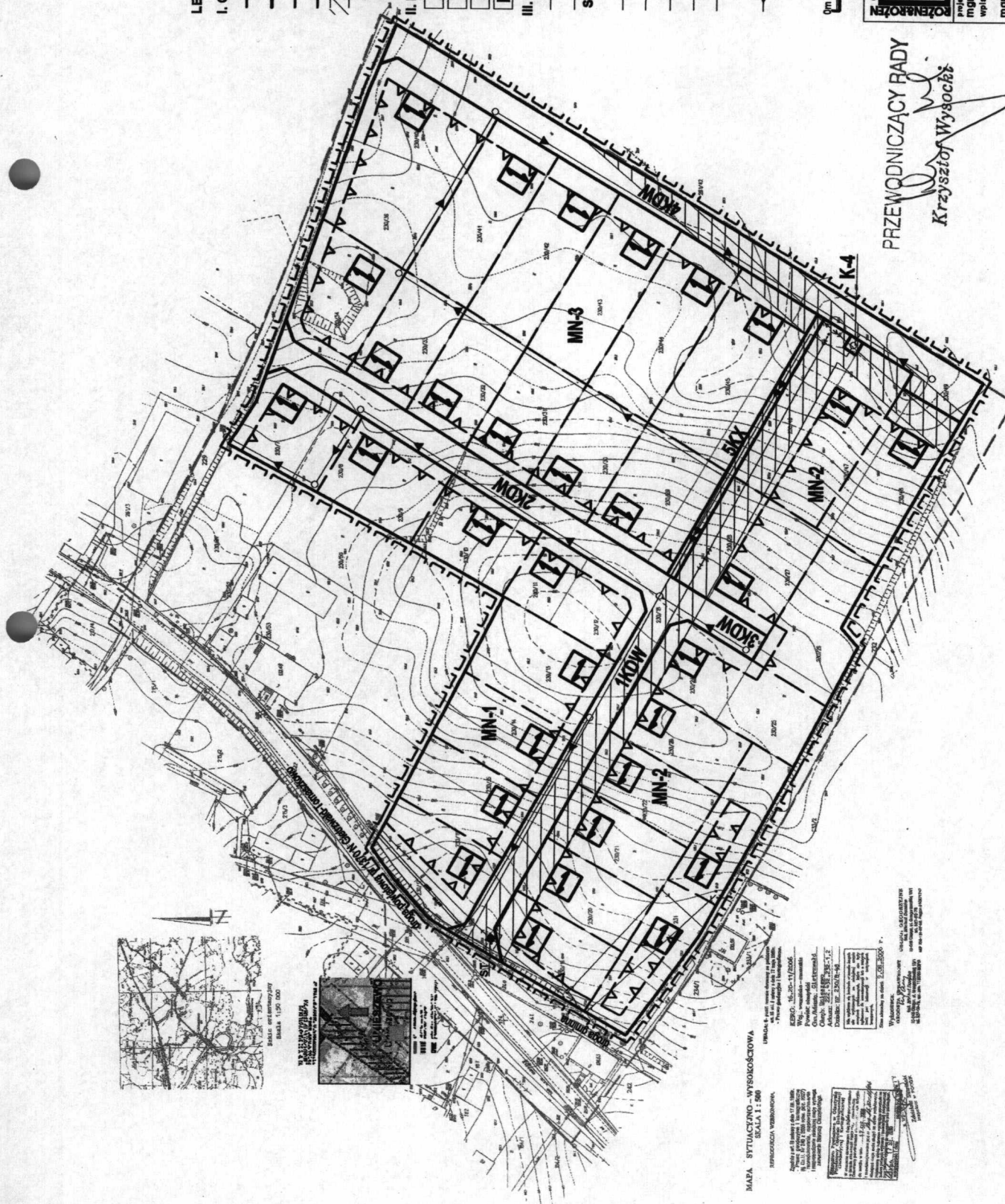
§ 16. Kwestie nie ujęte ustaleniami niniejszej uchwały regulują stosowne przepisy odrębne.

§ 17. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd.

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

Przewodniczący Rady Gminy
PRZEWODNICZĄCY RADY

Krzysztof Wysocki
Krzysztof Wysocki



LEGENDA:

I. OZNACZENIA OGÓLNE

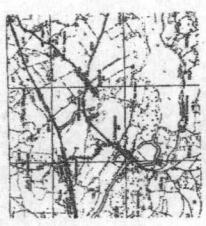
- granica terenu objętego planem
- linia rozgraniczająca
- linia wewnętrznej podziału
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- strefa oddziaływania linii średniego napięcia
- obowiązuje kierunek kalenicy
- lokalizacja budynku na działce

II. PRZEZNACZENIE FUNKCJONALNE

- MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- K** przepompownia ścieków
- KX** ciąg pieszy
- KDW** drogi wewnętrzne

III. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- istn. linia napowietrzna elektroenergetyczna SN 15 KV
- istn. linia napowietrzna elektroenergetyczna nn 0,4 KV
- istn. stacja transformatorowa "Unieszewo wieś"
- istn. linia napowietrzna telekomunikacyjna
- istn. linia kablowa telekomunikacyjna
- istn. kanalizacja sanitarna grawitacyjna
- istn. kanalizacja sanitarna tłoczna
- proj. kanalizacja sanitarna grawitacyjna
- wg projektu budowlanego
- proj. kanalizacja sanitarna tłoczna
- wg projektu budowlanego



MAPA SYTUACYJNO-WYRSKOŚCIOWA
SKALA 1:500

INFORMACJA WSTĘPNA
Projektant: mgr inż. arch. Izabella Osowska - Rozen
Współautor: mgr inż. Robert Dukowski
Opis: Projekt zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w wsi Unieszewo, Gmina Gietrzwałd.
Data: 2007 r.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Krzysztof Wysocki



MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ W WSI UNIESEWU, GMINA GIETRZWAŁD
skala 1 : 2000

projektant mgr inż. arch. Izabella Osowska - Rozen wpis na listę POIU nr 0-013/2002 wpr. nr 10880	zalicznik Nr 1 do Uchwały Nr 17/29/2007 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 14 lutego 2007 r.
opracownik mgr inż. Robert Dukowski	Publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko - Mazurskiego Nr z dnia poz.

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr IV/29/2007

Rady Gminy Gietrzwałd

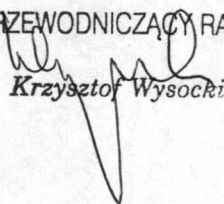
z dnia 14 lutego 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Unieszewo, gmina Gietrzwałd.

Stwierdzenie zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Unieszewo, gmina Gietrzwałd ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd.

W związku z 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 92, poz. 880, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. nr 45 poz. 319) stwierdza się, że rozwiązania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Unieszewo, gmina Gietrzwałd zgodne są z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Krzysztof Wysocki

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr IV/29/2007

Rady Gminy Gietrzwałd

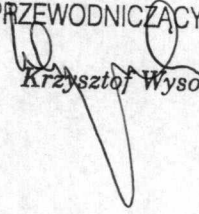
z dnia 14 lutego 2007r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Unieszewo, gmina Gietrzwałd.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenie uwag do projektu planu

Do projektu w/w planu nie wniesiono żadnych uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w 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 92, poz. 880, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. nr 45 poz. 319), nie ma zastosowania.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Krzysztof Wysocki

Załącznik nr 4

do Uchwały Nr IV/29/2007

Rady Gminy Gietrzwałd

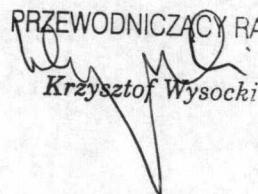
z dnia 14 lutego 2007r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Unieszewo, gmina Gietrzwałd.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

W związku z 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 92, poz. 880, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. nr 45 poz. 319) stwierdza się, że na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Unieszewo, gmina Gietrzwałd, zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej nie przewiduje się.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Krzysztof Wysocki