

UCHWAŁA NR XXVII / 266/2008
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia 30 grudnia 2008 roku.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd w miejscowości Gietrzwałd

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 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181 poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138,poz.974, Nr 173, poz.1218) 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 po stwierdzeniu zgodności zmiany planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd”

Rada Gminy w Gietrzwałdzie
uchwała
zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd w miejscowości Gietrzwałd

Rozdział 1
Przepisy dotyczące całego opracowania

§ 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd w miejscowości Gietrzwałd, obejmująca obszar w granicach określonych w Uchwale Nr VII/86/2007 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 31 maja 2007 roku oraz w Uchwale Nr XVIII/173/2008 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 06 marca 2008 roku składa się z dwóch części opracowania.

Obszar objęty planem w części pierwszej ograniczony jest:

- od południa terenami rolnymi oraz drogą krajową nr 16;
- od wschodu centrum miejscowości oraz rzeką Giłwa;
- od zachodu terenami niezabudowanymi oraz rzeką Giłwa;
- od północy główną drogą w miejscowości Gietrzwałd;

Obszar objęty planem w części drugiej ograniczony jest:

- od południa drogą;
- od wschodu drogą oraz terenami rolniczymi;
- od zachodu zabudową zagrodową;
- od północy terenami rolniczymi;

Opracowanie planu ma na celu:

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

§ 2. 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd w miejscowości Gietrzwałd, zwana 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 zgłoszonych 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,
- ustalonych graficznie granic stref ochrony konserwatorskiej „B” i „E”.

2. Zastosowane na rysunku planu miejscowego symbole literowe oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:

- 1) U tereny usług;
- 2) MU tereny mieszkalno – usługowe;
- 3) ZP tereny zieleni urządzonej, parki wiejskie;
- 4) tereny komunikacji, w tym:
 - a) KDW tereny dróg (ulic dojazdowych) wewnętrznych;
 - b) KJ tereny ciągów pieszo – jezdnych;
 - c) KP tereny przejść pieszych;

§ 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 w Gietrzwałdzie,
- **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 roślinność 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, 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 dachu, a poziomem terenu przy wejściu do budynku,

- **obiekcie małej architektury** – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty wymienione w ustawie „prawo budowlane”,
- **skomplikowanych warunkach gruntowych** – należy rozumieć rodzaj warunków gruntowych do uwzględnienia przy ustalaniu geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, w pojęciu przepisów odrębnych w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.
- **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 oznaczone symbolami **1U** z podstawowym przeznaczeniem pod usługi;

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

- obiektów usługowych;
- obiektów mieszkalno - usługowych;
- garaży;
- parkingów;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

§ 7. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1MU – 6MU** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalno - usługową;

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

- budynków usługowych;
- budynków mieszkalno – usługowych;
- budynków mieszkalnych;
- garaży;
- budynków gospodarczych;
- parkingów;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

§ 8.1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1ZP i 2ZP** z podstawowym przeznaczeniem pod zielenią urządzoną, park wiejski.

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

- zieleni wysokiej, niskiej i średniej wysokości;
- urządzeń sportowych, placów zabaw;
- sceny, amfiteatru;
- ścieżek spacerowych;
- małej architektury;
- oświetlenia;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 9.1. 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;
- zatok parkingowych;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 10.1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 KJ - 5 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;
- oświetlenia;
- zatok parkingowych;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 11.1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 KP** z podstawowym przeznaczeniem pod ciągi piesze

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

- nawierzchni ulepszonych nie wymagających realizacji kanalizacji deszczowej;
- oświetlenia;
- sieci infrastruktury technicznej.

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 i powinna nawiązywać do cech architektury regionalnej. Założenie to spełnione będzie przez stosowanie w budynkach materiałów tradycyjnych jak kamień, cegła, drewno, tynki jasne, itp., dachów wysokich o nachyleniu połaci 35-45°, przy dachach dwuspadowych lub wielospadowych, w przypadku zastosowania dachów mansardowych nachylenie połaci w/g indywidualnych rozwiązań, dachy kryte dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni. Wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze, wysokość budynków od poziomu terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy nie może przekroczyć 12m. W przypadku podpiwniczenia budynku poziom zerowy nie może przekroczyć 1,1m w stosunku do przyległego terenu. Przy lokalizacji budynku na działce, gdzie występują różnice terenu, ustala się wyniesienie poziomu zerowego budynku nie więcej niż 1,0m od najwyższej położonego terenu przyległego do budynku. Postuluje się stosowanie ogrodzeń przyległych do ciągów komunikacyjnych z materiałów naturalnych: drewno, kamień, cegła, do uzupełnienia ogrodzeń wskazane są żywopłoty. Ustala się, że ogrodzenia działek nie mogą być wykonane z elementów betonowych, prefabrykowanych;
 - realizację przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni, w tym przestrzeni publicznej realizowanej w sąsiedztwie zabudowy w terenach zielonych, ciągach komunikacyjnych;
 - obiekty gospodarcze o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych, zlokalizowane z tyłu za budynkiem mieszkalnym, wysokość nie może przekroczyć 8m liczona od poziomu terenu do kalenicy, dachy dwuspadowe, dopuszcza się nachylenie połaci dachowych około 30°. Przeznaczenie budynków gospodarczych nie może być uciążliwe dla zabudowy mieszkalnej;
 - nowe wydzielane działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną powinny mieć szerokość frontu minimum 25 m oraz powierzchnię 1100m² z tolerancją do 10%. Sąsiednie działki mogą być łączone w celu otrzymania jednej większej działki. Przyjmuje się zasadę budowy jednego budynku mieszkalnego na jednej działce;
 - prowadzona działalność nie może powodować powstania uciążliwości dla mieszkańców sąsiednich budynków.
3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „B” w granicach wskazanych na rysunku planu. Na terenie tym znajdują się obiekty objęte ochroną nie wpisane do rejestru zabytków, znajdujące się w ewidencji WKZ: nr 37, 40, 43, 51, 55, 56, 57, 59, 69 W granicach strefy obowiązują następujące ustalenia:
- utrzymanie zasadniczych elementów rozplanowania istniejącej substancji o wartościach kulturowych;
 - utrzymanie charakteru i skali historycznej zabudowy;
 - utrzymanie charakteru i skali nowej zabudowy;
 - utrzymanie istniejącego układu drogowego;
 - uzyskanie pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na realizację inwestycji w strefie przed wydaniem pozwolenia na budowę;
 - prace adaptacyjne przy zabytkach nie mogą zmienić: ilości kondygnacji, wysokości budynku, kąta nachylenia połaci dachowych, materiałem pokrycia dachu pozostaje w dalszym ciągu dachówka ceramiczna, nie może ulec zmianie wielkość i proporcja otworów okiennych i drzwiowych a przy wymianie stolarki należy zachować wygląd i podziały stolarki pierwotnej;
 - stosowanie w budynkach materiałów tradycyjnych jak kamień, cegła, drewno, tynki jasne, itp., dachów symetrycznych o nachyleniu połaci 35°-45°, krytych dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni. Rzut budynku powinien opierać się na kształcie prostokąta przy proporcji boków nie większej niż 2:1 (długość budynku do szerokości). Wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze, wysokość budynków od poziomu terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy nie może przekroczyć 12m. W przypadku podpiwniczenia budynku poziom zerowy nie może przekroczyć 1,1 m w stosunku do przyległego terenu. Przy lokalizacji budynku na działce, gdzie występują różnice terenu, ustala się wyniesienie poziomu zerowego budynku nie więcej niż 1,1 m od najwyższej położonego terenu przyległego do budynku;
 - zabrania się ustawiania reklam lub innych konstrukcji z nimi związanymi.
4. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „E” w granicach wskazanych na rysunku planu, w celu ochrony wartości krajobrazowych miejscowości, w szczególności ochronę eksponowania zespołu zabudowy wsi. W granicach strefy obowiązują następujące ustalenia:

- na terenie strefy gdzie plan dopuszcza wznoszenie obiektów, nowa zabudowa musi być wkomponowana w istniejący krajobraz i nawiązywać do cech architektury regionalnej;
- stosowanie w budynkach materiałów tradycyjnych jak kamień, cegła, drewno, tynki jasne, itp, dachów symetrycznych o nachyleniu połaci 35⁰-45⁰, krytych dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni. Wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze, wysokość budynków od poziomu terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy nie może przekroczyć 12 m. W przypadku podpiwniczenia budynku poziom zerowy nie może przekroczyć 1,1 m w stosunku do przyległego terenu. Przy lokalizacji budynku na działce, gdzie występują różnice terenu, ustala się wyniesienie poziomu zerowego budynku nie więcej niż 1,1 m od najwyżej położonego terenu przyległego do budynku;
- zabrania się ustawiania reklam lub innych konstrukcji z nimi związanymi.

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

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

- Cały teren objęty opracowaniem planu położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Pasłęki, w związku z tym w jego w obrębie obowiązują postanowienia rozporządzenia nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z 14.04.2003r. wprowadzające system obszarów chronionych, które nie są sprzeczne z postanowieniami Ustawy o ochronie przyrody. Na obszarach chronionego krajobrazu wprowadzone zostały między innymi następujące zakazy:
 - 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 wodnobotnych,
 - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym.
- 3.** Dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz terenów wypoczynkowo - rekreacyjnych poza miastem, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826 z 2007r.).

Rozdział 4

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

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

- tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KDW - 5 KDW, 1 KJ – 2 KJ, 1 KP;**
- tereny zieleni urządzonej, park wiejski oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP i 2ZP**

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 krajowa nr 16 Grudziądz – Olsztyn – Augustów poprzez drogi wewnętrzne, które ograniczają tereny opracowania.

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

- symbolem **1 KDW- 9 m, 2 KDW- 10 m, 3 KDW- 10 m , 4 KDW- 12 m, 5 KDW – 5,0 - 6,0 m** - są to drogi dojazdowe, wewnętrzne, jedno jezdniowe.
- symbolem **1 KJ – 5 KJ** szerokość **4,5 - 6,0m**

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. Teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 16 i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, obiekty budowlane wraz ze związane z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przez hałasem i drganiami.

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

Tereny objęte opracowaniem przewiduje się zaopatrzyć w wodę z wodociągu gminnego. Przewiduje się w obrębie opracowania objętego uchwałą wykonać sieć wodociągową w systemie pierścieniowo – rozdzielczym.

Projektowaną sieć wodociągową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wymaganych odległości od pozostałego uzbrojenia infrastruktury technicznej. Na projektowanej sieci należy przewidzieć zamontowanie armatury (np. 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.

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

UWAGA:

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

3. Do czasu zrealizowania sieci wodociągowej dopuszcza się w okresie przejściowym indywidualne zaopatrzenie w wodę

§ 20. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

Ustala się, że całość zabudowy w granicach opracowania zostanie objęta siecią kanalizacji sanitarnej.

- 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.

4. Wody opadowe odprowadzone do systemu kanalizacji deszczowej lub zagospodarowane w granicach własnej działki.

5. Do czasu zrealizowania systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się w okresie przejściowym zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywożeniem ścieków do punktu zlewnego oczyszczalni

§ 21. 1. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

Przewiduje się możliwość zaopatrzenia w gaz przewodowy średniego ciśnienia terenów projektowanych. Obecnie gaz doprowadzony jest z kierunku Tomaszowa siecią średniego ciśnienia, która będzie głównym kierunkiem zaopatrzenia w gaz z godnie z warunkami ekonomicznymi określonymi przez dysponenta sieci.

2. Należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejącej sieci gazowej na podstawie właściwych przepisów.

3. Dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci gazowej z kolidującymi obiektami kosztem i staraniem inwestora na warunkach podanych przez operatora sieci gazowej.

4. Rezerwuje się pas terenu w chodnikach ulic lub pasie zieleni dla ewentualnie projektowanej sieci gazowej.

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

Zaopatrzenie w energię elektryczną zabudowy odbywa się z linii terenowej SN 15 kV z GPZ Gietrzwałd. 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.

2. Linie **telekomunikacyjne** należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych na ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować o dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy. Warunki techniczne ewentualnej kolizji linii napowietrznej SN 15 kV zostaną wydane po wystąpieniu do Rejonu Energetycznego Ostróda z wnioskiem o podanie warunków przebudowy kolizji. Koszty przebudowy sieci energetycznej ponosi wnioskujący o jej przebudowę.

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

§ 23. 1. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- utrzymanie istniejących źródeł ciepła posiadających kotłownie niskoemisyjne;
2. dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy z indywidualnych kotłowni gazowych lub olejowych, również ze wspomaganie energią odnawialną, lub innych źródeł niskoemisyjnych.
3. ustala się konieczność dostosowania źródeł ciepła spalających paliwa stałe do wymogów aktualnych norm ochrony środowiska.

§ 24. Odpady stałe powinny być czasowo składowane w odpowiednich przystosowanych do tego celu miejscach, 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

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

§ 26. Każdy teren przeznaczony do zabudowy musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do ulicy publicznej lub publicznego ciągu pieszo - jezdnego.

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

- zabudowa może być realizowana z zachowaniem istniejących linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych;
 - maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych,
 - intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,3 (30%) powierzchni wydzielonego terenu;
 - powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40%, powierzchni działki;
2. Ustala się konieczność zlokalizowania na terenie przepompowni lokalnej.

§ 28.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MU - 6MU** ustala się możliwość przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy oraz realizacji nowej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- przebudowa i uzupełnianie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu istniejących linii zabudowy oraz z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych;
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- nachylenie połaci dachowych 35 – 45°;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub ceglastym;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 12m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych oraz garaży o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub ceglastym, dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 30°, materiał ścian tradycyjny;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,25 (25%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%, powierzchni działki;

2. Na terenie oznaczonym w planie symbolem **5MU i 6MU** występują tereny o skomplikowanych warunkach gruntowych. Realizacja nowej zabudowy na terenach niewymagających znacznych niwelacji terenu o spadkach do 10%, w wyznaczonych nieprzekraczalną linią zabudowy częściach działek. Na terenie należy stosować zieleń głęboko ukorzeniającą się zapobiegającą erozji i osuwaniu się wierzchniej warstwy ziemi. Przy pracach budowlanych należy wykonać badania geologiczne w celu zabezpieczenia spadków terenu przed osuwaniem. W związku ze spadkami terenu należy wykonać system kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód opadowych poprzez studzienki z separatorami zanieczyszczeń do rzeki Gałwy.

§ 29. 1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP i 2ZP** ustala się, że są to tereny zieleni urządzonej, parki wiejskie.

2. Na terenie oznaczonym w planie symbolem **2ZP** ustala się możliwość realizacji amfiteatru z zapleczem.

Rozdział 8

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

§ 30. Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt.12, oraz art. 36 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 %
1U	30%
1MU 6MU	30%
1ZP, 2ZP	Dla terenów gminnych nie ma zastosowania

§ 31. W zasięgu planu tracą moc: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej wieś Gietrzwałd (plan zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Gietrzwałd Nr XXXII/283/97 z dnia 30 października 1997r. i ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Olszt. Nr 34, poz. 473 z dnia 16.12.1997r.) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Gietrzwałd (plan zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Gietrzwałd Nr X/108/2007 z dnia 23 sierpnia 2007r. i ogłoszony w Dz. Urz. Woj. W.M Nr 143, poz. 1850 z dnia 14.09.2007r.).

Rozdział 9 Przepisy końcowe

§ 32. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd

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

§ 34. 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 XXVII/266/2008 z dnia 30 grudnia 2008r.

Rozstrzygnięcie w sprawie zgodności projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd w miejscowości Gietrzwałd 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 XXVII/266/2008 z dnia 30 grudnia 2008r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd w miejscowości Gietrzwałd

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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd w miejscowości Gietrzwałd nie ma uwag nieuwzględnionych, które wpłynęły w okresie przewidzianym Art.17 pkt 11, ww. ustawy.

Załącznik nr 4 do uchwały Rady Gminy Gietrzwałd nr XXVII/266/2008 z dnia 30 grudnia 2008r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Samorządu na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd w miejscowości Gietrzwałd

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 kolektora sanitarnego	Inwestycja komunalna przy współudziale inwestorów
4.	Realizacja sieci kanalizacyjnej przepompowni i przyłączy	Inwestycja komunalna przy współudziale inwestorów
4.	Realizacja sieci wodociągowej rozdzielczej	Inwestycja komunalna przy współudziale inwestorów