



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 28 grudnia 2012 r.

Poz. 3697

UCHWAŁA NR XXV/241/2012 RADY GMINY GIETRZWAŁD

z dnia 8 listopada 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd w obrębie Unieszewo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. 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, Nr 167, poz. 1759 z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647) Rada Gminy Gietrzwałd uchwala, co następuje:

Rozdział I. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd i zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Unieszewo, gmina Gietrzwałd.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z Uchwałą Nr XXXIX/429/2010 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 26 marca 2010 r., oznaczony na załączniku graficznym nr 1 do w/w uchwały, 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) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
- 3) teren rolny, oznaczony na rysunku planu symbolem R;
- 4) teren wód otwartych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;

- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 6) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem KX;
- 7) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem Ti;
- 8) tereny pasów eksploatacji gazociągu, oznaczone na rysunku planu symbolem G;
- 9) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 5 uchwały;
- 10) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 6 uchwały;
- 11) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - § 7 uchwały;
- 12) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - § 8 uchwały;
- 13) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - § 9 uchwały;
- 14) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 10 uchwały;
- 15) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania - § 11 uchwały;
- 16) zasady i warunki podziału nieruchomości - § 12 uchwały;
- 17) przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - § 13 uchwały;
- 18) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - § 14 uchwały;
- 19) określenie inwestycji celu publicznego - § 15 uchwały;
- 20) określenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy - § 16 uchwały.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego;
- 4) granica terenu objętego planem.

2. Linie wewnętrznego podziału, wskazują możliwość oraz zasadę podziału i obowiązują w zakresie ilustracji cech geometrycznych podziału i zasad ustalonych w rozdziale II uchwały.

3. Istniejące sieci infrastruktury technicznej, istniejące rurociągi melioracyjne, pasy techniczne linii elektroenergetycznych, zasięg terenów o złożonych i skomplikowanych warunkach gruntowych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych wrysowano informacyjnie.

4. Przebieg projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej i projektowany wodociąg, wrysowany na rysunku planu, nie jest obligatoryjny i może być zmieniony na etapie projektu budowlanego.*

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Giętrzwald o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przyjąć definicje zawarte 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, bez konieczności zabudowy całego terenu; żaden z elementów elewacji nie może przekroczyć nieprzekraczalnej linii zabudowy o więcej niż: okapy i gzymsy – 0,5 m, balkony, loggie i wykusze – 1,5 m, schody zewnętrzne 2,0 m;

- 4) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie wymagają postępowania w zakresie oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) prostych, złożonych bądź skomplikowanych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadawienia obiektów budowlanych;
- 6) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem;
- 7) reklamie – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą wizualny przekaz informacyjno-reklamowy o produkcie, obiekcie lub usłudze;
- 8) szyldzie – należy przez to rozumieć jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo i nazwę firmy, informacje o rodzaju prowadzonej działalności i dane adresowe;
- 9) znaku informacyjnym – należy przez to rozumieć obiekt komunikacji wizualnej o funkcji informującej lub ostrzegawczej.

Rozdział II.

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

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

1. W granicach opracowania planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji.

2. Od strony dróg publicznych i wewnętrznych stosować ogrodzenia nie wyższe niż 1,60 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, metal itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych na całej długości oraz prefabrykowanych żelbetowych.

3. Zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu .

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

1. cały obszar objęty planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki. Obowiązują przepisy o ochronie przyrody oraz stosowne rozporządzenia.

2. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć w następujących wysokościach:

a) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (symbol na rysunku planu MN) oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (symbol na rysunku planu MW) - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową; stosownie do przepisów o ochronie środowiska.

3. Ustala się następujące zakazy:

- a) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
- b) zakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy wysokoemisyjnych systemów grzewczych, wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych;
- c) zakaz realizacji przedsięwzięć zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- d) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- e) zakaz zmiany stosunków wodnych.

4. Ustala się następujące nakazy:

- a) gromadzenie odpadów stałych w granicach działki własnej zgodnie z zasadami określonymi w gminnym planie gospodarki odpadami; nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej;
- b) projektowana zabudowa musi być podłączona do sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej; nie dopuszcza się innych rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.

5. Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, niszczenie siedlisk i ostoi dziko występujących zwierząt objętych ochroną gatunkową wymaga uzyskania zezwolenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Na obszarze objętym planem nie występują obiekty chronione lub wymagające ochrony.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania reklam za wyjątkiem nośników reklamujących finansowanie inwestycji ze środków Unii Europejskiej.

2. Zezwala się na zastosowanie znaków informacyjnych i szyldów na następujących zasadach:

- a) powierzchnia płaszczyzny ekspozycyjnej - do 1,5 m² włącznie, przy czym powierzchni dwustronnych nie sumuje się, traktując je jak znaki dwustronne,
- b) znaki i szyldy wolnostojące: wysokość od poziomu terenu – do 3,0 m, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną,
- c) znaki i szyldy na obiektach: wysokość od poziomu terenu - do 3,0 m, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną, nie wyżej jednak niż poziom okapu lub gzymsu danego obiektu;

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

1. Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi .

2. Na obszarze objętym planem występują tereny, które mogą być zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oznaczone na rysunku planu. Są to tereny o skomplikowanych warunkach gruntowych. Tereny te należy zagospodarować zielenią silnie ukorzeniającą się i zapewnić swobodny odpływ wody. Ustala się zakaz zabudowy tych terenów za wyjątkiem sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

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

1. W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

- a) powiązanie z układem nadrzędnym, z drogą powiatową poprzez projektowane drogi wewnętrzne;
- b) obsługa komunikacyjna działek z projektowanych dróg wewnętrznych; ustala się zakaz obsługi komunikacyjnej działek bezpośrednio z drogi powiatowej;
- c) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję lub/i na terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- d) ilość miejsc postojowych na parkingach i w garażach programować wg następujących wskaźników:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić minimalnie 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie przy czym miejsce w garażu i na podjeździe do garażu należy uznać jako miejsce postojowe;
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić minimalnie 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
 - dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lub 30 miejsc postojowych na 100 osób zatrudnionych.

e) klasyfikacja i parametry dróg:

| Symbol na rysunku planu | Klasyfikacja funkcjonalna | Klasyfikacja techniczna | min. szerokość w liniach rozgraniczających |
|-------------------------|---------------------------|-------------------------|--|
| 1KDW, 2KDW, 4KDW, 5KDW | droga wewnętrzna | - | 10,00 m |
| 3KDW | droga wewnętrzna | - | 5,00 m |
| 6KX | ciąg pieszy | - | 5,00 m |

2. W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się:

- a) odprowadzanie ścieków do istniejącej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; w obrębie opracowania, wzdłuż istniejącej drogi, przebiega kolektor kanalizacji sanitarnej tłocznej \varnothing 110 mm, do którego przewiduje się odprowadzić ścieki z obszaru planu do systemu kanalizacji sanitarnej Unieszewo. Przewiduje się skanalizowanie całego projektowanego terenu siecią kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg i spływ ścieków do projektowanych 3 przepompowni zbiorczych. Przepompownie zbiorcze zlokalizowano w najniższych miejscach opracowania, przy czym przepompownia P1 stanowić będzie element sieciowy przetłaczający ścieki z 1-szej części obszaru do istniejącej kanalizacji sanitarnej tłocznej \varnothing 110 mm. Przepompownie zbiorcze P2, P3 stanowić będą elementy sieciowe kompleksu działek. Poprzez przepompownię P2 ścieki zostaną wtłoczone do istniejącego kolektora sanitarnego tłoczego \varnothing 110 mm. Przepompownię P1 przewiduje się jako przepompownię przejazdową, a ścieki z niej zostaną przetłoczone bezpośrednio do istniejącego kolektora sanitarnego tłoczego \varnothing 110 mm. Projektowane przepompownie zbiorcze powinny zostać zrealizowane jako zbiornikowe w technologii bezskratkowej z pompami zatapialnymi. „Dopuszcza się zmianę lokalizacji zbiorczych przepompowni ścieków wynikającą z uwarunkowań gruntowo-wodnych lub obliczeń hydraulicznych.”* Nie przewiduje się zbiorników bezodpływowych i oczyszczalni przydomowych. „Przebieg projektowanych w planie sieci nie jest obligatoryjny i na etapie projektu budowlanego może ulec zmianie”*. Zaproponowane rozwiązania projektowe kanalizacji sanitarnej pozwolą na ich etapową realizację, w zależności od przewidywanego zainwestowania. Z uwagi na położenie obszaru opracowania w obrębie Aglomeracji Olsztyn, ustanowionej przez Wojewodę Warmińsko – Mazurskiego rozporządzeniem Nr 43 z dnia 22 września 2006 r. nie dopuszcza się na tym obszarze innych rozwiązań gospodarki ściekowej niż system kanalizacji zbiorczej;
- b) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej; przewiduje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej w obrębie Unieszewo sieci wodociągowej \varnothing 90 zaopatrywanej z ujęcia Sząbruk poprzez projektowaną sieć na terenie objętym planem; projektuje się zaopatrzenie w wodę całej projektowanej zabudowy siecią wodociągową rozdzielczą częściowo spierścieniowaną, częściowo rozgałęźną; na sieci przewiduje się hydranty p-poż.;
- c) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, zgodnie z § 6 ust. 3 lit. b;
- d) przez teren objęty planem przebiega gazociąg średniego ciśnienia \varnothing 225; należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie właściwych przepisów; dopuszcza się przebudowę sieci gazowej z kolidującymi obiektami „staraniem inwestora na warunkach podanych przez operatora sieci gazowej;”*
- e) zaopatrzenie w gaz - możliwość gazyfikacji na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej w przypadku uzyskania odpowiednich wskaźników opłacalności ekonomicznej dla operatora sieci gazowej;*
- f) odprowadzenie wód opadowych na teren nieutwardzony w granicach własnej działki, bez szkody dla gruntów sąsiednich; wody opadowe z dróg i placów utwardzonych, w tym na terenach zabudowy usługowej, należy odprowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, po uzyskaniu stosownych pozwoleń;
- g) znaczna część terenu objętego planem jest zmeliorowana; na rysunku planu wrysowano, na podstawie pomiaru geodezyjnego, rurociąg melioracyjny oraz, na podstawie materiałów Zarządu Melioracji, główne ciągi drenarskie, których przebieg należy traktować jako orientacyjny; przy opracowywaniu projektów budowlanych należy wykonać szczegółową inwentaryzację istniejącego drenażu rolniczego w obrębie działki; ustala się nakaz zachowania istniejącego drenażu rolniczego i jego drożności. Dopuszcza się cząstkową przebudowę istniejącego drenażu melioracyjnego w przypadku kolizji z miejscem lokalizacji budynku wyznaczonym w planie lub w wypadku uszkodzenia drenów w trakcie realizacji. Przebudowa ta lub odbudowa nie może powodować zmiany stosunków wodnych;
- h) na obszarze objętym planem zlokalizowane są sieci elektroenergetyczne SN 15kV i nN 0,4 kV; istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne należy przystosować w zakresie obostrzeń i uziemień do obowiązujących norm i przepisów; ” informację o istnieniu sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy umieścić w aktach notarialnych przy sprzedaży nieruchomości;”*
- i) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, urzędzania stanowisk pracy i składowania materiałów budowlanych w odległości mniejszej niż 5,00 m od skrajnego przewodu linii SN 15 kV;

- j) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, „zgodnie z warunkami dysponenta sieci;”*
rozprowadzenie energii elektrycznej liniami nN kablowymi prowadzonymi w pasach drogowych lub w pasie technicznym do projektowanych budynków przez szafki kablowo – pomiarowe; „przyłączanie odbiorców do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie zgodnie z zasadami Prawa energetycznego;”*
- k) przystąpienie do budowy sieci elektroenergetycznych będzie mogło nastąpić wyłącznie w przypadku wykonania docelowej niwelacji terenu w obrębie projektowanych urządzeń elektroenergetycznych;*
- l) linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne z rozprowadzeniem na terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne oraz w pasach technicznych;
- m) przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami;
- n) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi;
- o) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających teren pasów technicznych oraz w liniach rozgraniczających tereny ciągów komunikacyjnych; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz zieleni urządzonej i na terenach rolnych, jeżeli będzie to wynikać ze względów technicznych;
- p) w przypadku kolizji istniejących sieci z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować „zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami na warunkach i w uzgodnieniu z dysponentem sieci;”*
- q) na etapie projektu budowlanego należy uzyskać warunki techniczne od dysponentów sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.*

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania :

1. Teren objęty planem, do czasu jego zagospodarowania zgodnego z ustalonym przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.

2. Zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału nieruchomości :

1. Podziału dokonać w taki sposób, aby kąt nachylenia granic działki był zbliżony do kąta prostego; zasada ta nie dotyczy działek budowlanych znajdujących się na łuku drogi i na zakończeniu sięgacza.

2. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ustala się następujące parametry działek budowlanych:

- minimalna powierzchnia działki - 1000 m²;
- minimalna szerokość frontu działki – 20,00 m; ustalenie to nie dotyczy działek znajdujących się na łuku drogi oraz na zakończeniu sięgacza.

3. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

- minimalna powierzchnia działki - 1000 m²;
- minimalna szerokość frontu działki - nie ustala się.

4. Tereny przeznaczone pod zieleni urządzonej 1ZP, 6ZP, 10ZP, 11ZP mogą być dzielone w sposób pozwalający na funkcjonalne powiązanie z przyległą działką budowlaną.

5. Dopuszcza się łączenie działek budowlanych i realizację jednego obiektu na dwóch lub więcej połączonych działkach; w takim przypadku parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej.

Rozdział III.**Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi**

§ 13. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

| Symbol terenu elementarnego | Ustalenia |
|---------------------------------|---|
| 1MN | <p>1. Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, z dopuszczeniem sieci i obiektów infrastruktury technicznej.</p> <p>2. W ramach przeznaczenia podstawowego można realizować budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, w którym znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny i ewentualnie jeden lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku.</p> <p>3. W części terenu elementarnego występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych zagospodarować zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2.</p> <p>4. Na terenie występują urządzenia melioracyjne. Obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust 2 lit. g) uchwały.</p> <p>5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów :</p> <p>a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % powierzchni działki budowlanej;</p> <p>b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60 % powierzchni działki budowlanej;</p> <p>c) na jednej działce budowlanej można lokalizować maksymalnie dwa wolnostojące budynki: jeden budynek mieszkalny i drugi gospodarczy, garażowy lub garażowo-gospodarczy;</p> <p>d) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych, garażowych lub łączących obie funkcje na wspólnej granicy z sąsiednią działką budowlaną pod warunkiem, że będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku na sąsiedniej działce;</p> <p>e) wysokość budynków mieszkalnych max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,50 m powyżej urządzonego poziomu terenu. Jeżeli w obrębie rzutu budynku występują różnice wysokości poziomu terenu, należy przyjąć poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,50 m od strony wyższej i 1,20 m od strony niższej urządzonego poziomu terenu; dachy budynków strome o kącie nachylenia połąci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni; w elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak: tynki, drewno, kamień, cegła ;</p> <p>f) dla budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych ustala się wysokość jednej kondygnacji; dachy dwuspadowe o nachyleniu połąci $20^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni; w elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak: tynki, drewno, kamień, cegła .</p> |
| 2Ti,13Ti, | <p>1. Przeznaczenie: infrastruktura techniczna – projektowane przepompownie ścieków.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu: teren wokół przepompowni zagospodarować zielenią niską.</p> |
| 3R, 4R, 7R, 9R, 18R, 19R | <p>1. Przeznaczenie: teren rolny z dopuszczeniem sieci i obiektów infrastruktury technicznej.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) teren elementarny pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu jako łąki i grunty orne.</p> |
| 10R, 11R, | <p>1. Przeznaczenie: teren rolny z dopuszczeniem sieci i obiektów infrastruktury technicznej.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) teren elementarny pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu jako łąki, grunty rolne i nieużytki;</p> <p>b) część terenu elementarnego, oznaczona na rysunku planu jako teren o skomplikowanych warunkach gruntowych jest to nieużytkowany gospodarczo teren bagienny oraz dolne partie stromych zboczy; nieużytki pozostawić w stanie naturalnym; dolne partie stromych zboczy użytkować jako trwałe użytki zielone;</p> <p>c) należy bezwzględnie zachować drożność systemu melioracyjnego;</p> <p>d) ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem wymienionych w pkt 1 oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w § 10 ust 2 lit. n);</p> <p>e) zagospodarowanie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 9 pkt.2 uchwały.</p> |
| 5MN, 6MN, 16MN, 17MN, | <p>1. Przeznaczenie: Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem sieci i obiektów infrastruktury technicznej.</p> <p>2. W ramach przeznaczenia podstawowego można realizować budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, w którym znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny i ewentualnie jeden lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku.</p> <p>3. Na terenach elementarnych występują proste warunki gruntowe.</p> <p>4. Na terenie występują urządzenia melioracyjne. Obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust 2 lit. g) uchwały.</p> <p>5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25 % powierzchni działki budowlanej;</p> <p>b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60 % powierzchni działki budowlanej;</p> <p>c) na jednej działce budowlanej można lokalizować maksymalnie dwa wolnostojące budynki: jeden jako budynek mieszkalny i drugi jako gospodarczy, garażowy lub garażowo-gospodarczy;</p> <p>d) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych, garażowych lub łączących obie funkcje na wspólnej granicy z sąsiednią działką budowlaną pod warunkiem, że będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku na sąsiedniej działce;</p> |

| | |
|--------------------|---|
| | <p>e) wysokość budynków mieszkalnych max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; poziom posadowienia parteru maksymalnie 0.50 m powyżej urzędzonego poziomu terenu; jeżeli w obrębie rzutu budynku występują różnice wysokości poziomu terenu, należy przyjąć poziom posadowienia parteru maksymalnie 0.50 m od strony wyższej i 1,20 m od strony niższej urzędzonego poziomu terenu; dachy budynków strome o kącie nachylenia połąci 30⁰÷ 45⁰i pokryciu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni; w elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak: tynki, drewno, kamień, cegła;</p> <p>f) dla budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych ustala się wysokość jednej kondygnacji; dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połąci 20% - 45% i pokryciu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni; w elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak: tynki, drewno, kamień, cegła.</p> |
| 14MN, 15 MN | <p>1. Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, z dopuszczeniem sieci i obiektów infrastruktury technicznej.</p> <p>2. W ramach przeznaczenia podstawowego można realizować budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, w którym znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny i ewentualnie jeden lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku.</p> <p>3. W części terenów elementarnych występują złożone warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. W przypadku lokalizacji budynku na terenach o złożonych warunkach gruntowych, na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – inżynierskiej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.</p> <p>4. Na terenie występują urządzenia melioracyjne. Obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust 2 lit. g) uchwały.</p> <p>5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów :</p> <p>a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % powierzchni działki budowlanej;</p> <p>b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60 % powierzchni działki budowlanej;</p> <p>c) na jednej działce budowlanej można lokalizować maksymalnie dwa wolnostojące budynki: jeden budynek mieszkalny i drugi gospodarczy, garażowy lub garażowo-gospodarczy;</p> <p>d) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych, garażowych lub łączących obie funkcje na wspólnej granicy z sąsiednią działką budowlaną pod warunkiem, że będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku na sąsiedniej działce;</p> <p>e) wysokość budynków mieszkalnych max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,50 m powyżej urzędzonego poziomu terenu. Jeżeli w obrębie rzutu budynku występują różnice wysokości poziomu terenu, należy przyjąć poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,50 m od strony wyższej i 1,20 m od strony niższej urzędzonego poziomu terenu; dachy budynków strome o kącie nachylenia połąci 30⁰÷ 45⁰i pokryciu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni; w elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak: tynki, drewno, kamień, cegła ;</p> <p>f) dla budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych ustala się wysokość jednej kondygnacji; dachy dwuspadowe o nachyleniu połąci 20⁰÷ 45⁰i pokryciu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni; w elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak: tynki, drewno, kamień, cegła.</p> |
| 8G | <p>1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – tereny istniejącej i projektowanej sieci gazowej w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) wyznaczone tereny, o szerokości min. 10,00 m, stanowią pas eksploatacji istniejącego gazociągu średniego ciśnienia oraz rezerwę pod budowę drugiej nitki;</p> <p>b) w pasie eksploatacji gazociągu zachować istniejące rzędne terenu;</p> <p>c) teren może być użytkowany rolniczo lub obsiany trawą;</p> <p>d) obowiązuje zakaz wznoszenia budynków, urzędzenia stałych składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów, lokalizacji dróg i chodników, prowadzenia jakiegokolwiek działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu w trakcie jego eksploatacji;</p> <p>e) projektowane ogrodzenie terenu należy uzgodnić z Zarządcą sieci;*</p> <p>f) ze względu na bezpieczeństwo należy zapewnić nieograniczony dostęp dla służb eksploatacyjnych;</p> <p>g) obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 2 lit. d) uchwały.</p> |
| 12WS | <p>1. Przeznaczenie : teren wód otwartych – istniejące rowy melioracyjne.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu - należy bezwzględnie zachować ciągłość przepływową rowów melioracyjnych , które stanowią część systemu melioracji całego terenu objętego planem oraz terenów sąsiednich.</p> |
| 20MW | <p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.</p> <p>2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8 liczona jako stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych w obrysie zewnętrznym murów do powierzchni terenu elementarnego lub, jeśli teren elementarny zostanie podzielony na poszczególne jednostki mieszkaniowe, do powierzchni tej jednostki;</p> <p>b) na terenie występują urządzenia melioracyjne; obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust 2 lit g);</p> <p>c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30 % powierzchni terenu elementarnego;</p> <p>d) wysokość budynków mieszkalnych max. trzy kondygnacje nadziemne, trzecia w poddaszu użytkowym, nie wyżej jak 15 m licząc od projektowanego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;</p> |

| | |
|--------------------|--|
| | e) dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 30 ⁰ ÷ 45 ⁰ kryte dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą fałdową, gontem bitumicznym w odcieniach czerwieni; f) zakazuje się sytuowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych za wyjątkiem obiektów związanych z infrastrukturą techniczną; g) usługi należy realizować jako wbudowane w partery budynków mieszkaniowych. |
| 1KDW, 2KDW, | 1. Przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych z dopuszczeniem sieci infrastruktury technicznej. 2. Klasyfikacja i parametry wg § 10 ust. 1 lit. e). |
| 3KDW, 4KDW, | 1. Przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych zakończonych placem manewrowo-zwrotnym z dopuszczeniem sieci infrastruktury technicznej. 2. Klasyfikacja i parametry wg § 10 ust. 1 lit. e). |
| 5KDW | 1. Przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej zakończonej placem manewrowo-zwrotnym z dopuszczeniem sieci i obiektów infrastruktury technicznej. 2. W liniach rozgraniczających placu manewrowo - zwrotnego przewiduje się lokalizację przejazdowej przepompowni ścieków. 3. Klasyfikacja i parametry wg § 10 ust. 1 lit. e). |
| 6KX | 1. Przeznaczenie: tereny ciągów pieszych z dopuszczeniem sieci infrastruktury technicznej. 2. Parametry wg § 10 ust 1 lit. e). |

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 | Stawka procentowa |
|---|-------------------|
| 1MN, 5MN, 6MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 20MW | 25% |
| 2Ti, 3R, 4R, 7R, 8G, 9R, 10R, 11R, 12WS, 13Ti, 18R, 19R | 1% |
| 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KX | 1% |

§ 15. W granicach opracowania planu inwestycjami celu publicznego w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

§ 16. W granicach planu inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy są sieć wodociągowa i kanalizacyjna.

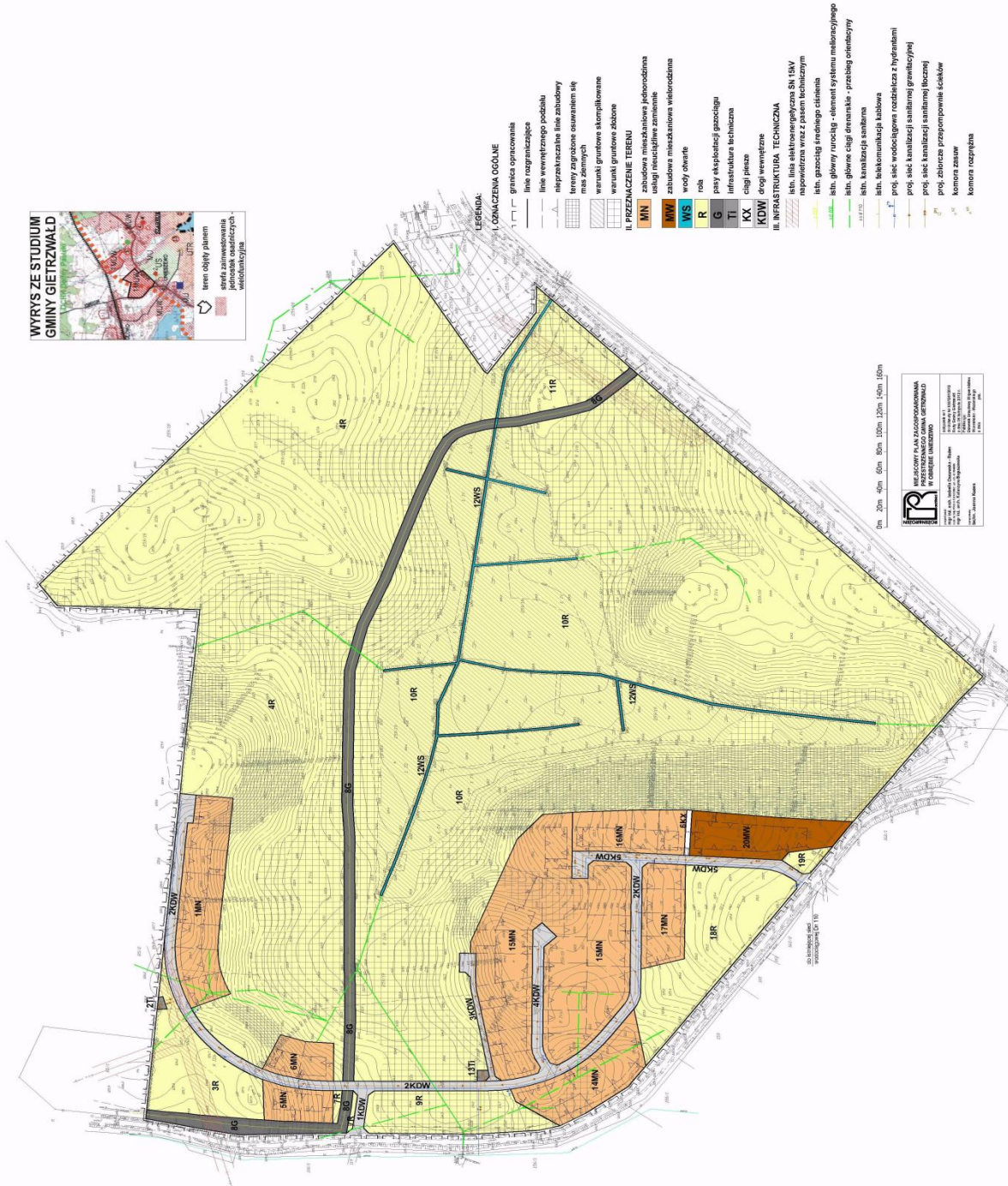
§ 17. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Giętrwałd.

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

Przewodniczący Rady
Jan Zalewski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXV/241/2012
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia 8 listopada 2012 r. [Załącznik1.jpg](#)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gmina Gietrzwałd w obrębie Unieszewo - rysunek planu



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/241/2012
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia 8 listopada 2012 r.

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 2012r., poz. 647), nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/241/2012
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia 8 listopada 2012 r.

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 2004r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647) stwierdza się, że rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy są sieć wodociągowa i kanalizacyjna.

Przedmiotowe inwestycje umieszczone zostaną w planach inwestycyjnych gminy i zrealizowane będą kolejno w miarę posiadanych środków finansowych.

W budżecie na ten rok oraz w Wieloletniej Prognozie Finansowej do 2021r. wyżej wymienione inwestycje nie zostały ujęte.