



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 12 grudnia 2012 r.

Poz. 3459

UCHWAŁA NR XXIV/224/2012 RADY GMINY GIETRZWAŁD

z dnia 11 października 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd w miejscowości Unieszewo, działka nr 178/4 i działki o numerach od 172/11 do 172/19.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2012 r. poz. 647) i art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zmiany: Dz.U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; Dz.U. z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759; Dz.U. z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; Dz. U. z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; Dz.U. z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218; Dz.U. z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458; Dz. U. z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241; Dz.U. z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675 oraz Dz.U. z 2011 r. Nr 21 poz. 113) Rada Gminy Gietrzwałd, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd”, uchwala, co następuje:

Rozdział I. USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd w miejscowości Unieszewo, działka nr 178/4 i działki o numerach od 172/11 do 172/19.

2. Granice planu określa uchwała Nr XXV/244/2008 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 28 października 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Plan obejmuje działkę nr 178/4 o powierzchni 20,7529 ha oraz działki od nr 172/11 do nr 172/19 o łącznej powierzchni 1,5111 ha, położone w bezpośrednim sąsiedztwie wsi Unieszewo.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd w miejscowości Unieszewo, działka nr 178/4 i działki o numerach od 172/11 do 172/19 na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający: stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd, rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, 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.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są zagadnienia wymienione w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie:

a) Oznaczenia ściśle określone i obowiązujące:

- granice terenu opracowania planu,
- linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
- określenie przeznaczenia terenów,
- oznaczenie uwarunkowań przyrodniczych (doliny i obniżenia, tereny o charakterze podmokłym i bagiennym, ciągi okresowych spływów wód oraz chłodnego i wilgotnego powietrza),
- oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- linie wewnętrznego podziału, określające zasady podziału terenu na działki budowlane,

b) Oznaczenia nie wymienione w punkcie 1 są orientacyjne lub pełnią funkcję informacyjną, w tym:

- niższe partie terenów wysoczyznowych, mniej korzystne do zabudowy i całorocznego pobytu ludzi,
- oznaczenie przebiegu drenu melioracyjnego,
- oznaczenie drogi gminnej poza obszarem planu,

§ 4. Określenia użyte w tekście niniejszej uchwały lub na rysunku planu zdefiniowano w następujący sposób:

1. powierzchnia biologicznie czynna – teren działki z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz woda powierzchniowa na tym terenie;

2. nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczenia zabudowy; oznaczająca zakaz przekroczenia jej przez nadziemne kubaturowe części obiektu; zezwala się na jej przekroczenie przez niekubaturowe części obiektu;

a) powiązane z terenem (podesty, pochylnie, schody zewnętrzne, tarasy) - o nie więcej niż 3,0 m od lica budynku,

b) balkony, loggie - o nie więcej niż 1,2 m od lica budynku,

c) gzymsy i okapy - o nie więcej niż 0,8 m od lica budynku,

d) inne - o nie więcej niż 0,8 m od lica budynku;

3. działka - nieruchomości gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymagania realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej uchwały;

4. usługi nieuciążliwe – rodzaje przedsięwzięć nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

5. front działki – część działki budowlanej, która przylega do drogi i z której odbywa się główny wjazd lub wejście na teren;

6. obiekt małej architektury – zgodnie z definicją zawartą w odpowiednich przepisach prawa budowlanego;

7. reklama – grafika na materialnym podłożu, umieszczona na ścianie budynku lub ogrodzeniu (nie posiadająca wolnostojącej konstrukcji nośnej), a także obiekt składający się z samonośnej konstrukcji oraz płaszczyzny ekspozycyjnej (np. w formie tablicy), którego funkcją jest prezentacja treści reklamowych;

8. znak informacyjny – obiekt komunikacji wizualnej o funkcji informującej lub ostrzegawczej;

9. szyld - zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej,

10. budowla – zgodnie z definicją zawartą w odpowiednich przepisach prawa budowlanego;

11. tymczasowy obiekt budowlany – zgodnie z definicją zawartą w odpowiednich przepisach prawa budowlanego;

12. budynek garażowo-gospodarczy - budynek garażowy, służący mieszkańcom także do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu;

13. plan – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Gietrzwałdzie, jeżeli z treści ustaleń nie wynika inaczej.

Rozdział II.

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu:

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu
MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
RM	Teren zabudowy zagrodowej gospodarstwa rolnego
R	Teren upraw rolnych i zabudowy gospodarstwa rolnego
ZN	Teren zieleni naturalnej
WS	Teren rowu melioracyjnego
NO	Rejon lokalizacji przepompowni ścieków
EE	Rejon lokalizacji stacji transformatorowej
KDW	Teren dróg wewnętrznych obsługujących obszar objęty planem
KS	Teren na poszerzenie pasa drogowego drogi gminnej wewnętrznej

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się utrzymanie na całym terenie jednolitego charakteru zabudowy;
- 2) nakazuje się stosowanie charakterystycznych dla tradycyjnej architektury regionu: skali, form i kolorystyki obiektów;
- 3) nakazuje się stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych – drewna, cegły, kamienia w połączeniu z tynkami;
- 4) nakazuje się stosowanie kolorystyki obiektów stonowanej z otoczeniem;
- 5) ze względu na ekspozycję terenu nakazuje się szczególnie staranne kształtowanie architektury nowych obiektów oraz zieleni dla zmniejszenia ingerencji projektowanej zabudowy w krajobrazie;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam na całym terenie objętym planem;
- 7) zezwala się na zastosowanie znaków informacyjnych i szyldów na następujących zasadach:
 - powierzchnia płaszczyzny ekspozycyjnej - do 0,4 m² włącznie, przy czym powierzchni dwustronnych nie sumuje się, traktując je jak znaki dwustronne,
 - znaki i szyldy wolnostojące: wysokość od poziomu terenu – do 3 m, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną,
 - znaki i szyldy na obiektach: wysokość od poziomu terenu - do 3 m, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną, nie wyżej jednak niż poziom okapu lub gzymsu danego obiektu;
- 8) zakazuje się stosowania od strony dróg wewnętrznych ogrodzeń wyższych niż 1,60 m; zakazuje się stosowania na całym terenie ogrodzeń pełnych (bez względu na rodzaj materiału) oraz ażurowych prefabrykowanych betonowych i żelbetowych; nakazuje się stosowanie materiałów tradycyjnych – drewna, kamienia, cegły lub żywopłotów.

2. Utrzymanie ładu przestrzennego na obszarze planu zapewnia się ponadto poprzez określenie w Rozdziale III szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się kompleksowe rozwiązanie spraw gospodarki wodno – ściekowej i usuwania odpadów w celu uniknięcia zagrożeń dla środowiska, zgodnie z zasadami określonymi w § 16;
- 2) w zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić potrzeby w zakresie ochrony powietrza i gleby, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) cały teren w granicach planu jest położony na obszarze objętym formą ochrony, o której mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880 ze zm.) – leży w Obszarze

Chronionego Krajobrazu Doliny rzeki Pasłęki, dla którego obowiązują przepisy zawarte w odpowiednim Rozporządzeniu Wojewody Warmińsko – Mazurskiego;

4) ustala się następujące zasady ochrony walorów przyrodniczych terenu:

- a) doliny i obniżenia o złożonych warunkach gruntowych i inwersjach klimatycznych oraz możliwości okresowego podtapiania, niekorzystne do zabudowy i całorocznego pobytu ludzi (oznaczone na rysunku planu)- zakaz zabudowy, zakaz zmiany stosunków wodnych i nakaz zachowania rzeźby terenu,
- b) tereny o charakterze podmokłym i bagiennym o skomplikowanych warunkach gruntowych (oznaczone na rysunku planu) - zakaz zabudowy, zakaz zmiany stosunków wodnych i nakaz zachowania rzeźby terenu oraz istniejącej zieleni naturalnej,
- c) ciągi okresowych spływów wód oraz chłodnego i wilgotnego powietrza, niekorzystne do zabudowy i pobytu ludzi (oznaczone na rysunku planu) - zakaz przegradzania budowlami,
- d) wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej na terenach mieszkaniowych,
- e) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych, umożliwiających przemieszczanie się organizmów żywych,

5) zakazuje się zmiany rzeźby terenu przy sytuowaniu budynków;

6) nakazuje się utrzymanie w drożności systemu melioracyjnego – dla zachowania niskiego poziomu wód gruntowych i szybkiego odprowadzania wód opadowych; część terenu objętego planem znajduje się w zasięgu terenów zmeliorowanych; przed opracowaniem projektów uzbrojenia podziemnego i zagospodarowania terenu budowy domów w obszarach przeznaczonych do zabudowy należy wykonać inwentaryzację istniejącego drenażu rolniczego;

7) w obszarze planu ograniczeniom poziomu hałasu z tytułu przepisów ochrony środowiska podlegają tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN dla których należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem RM dla których należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej, ze względu na dopuszczoną na tym terenie agroturystykę;

8) zakazuje się stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg, parkingów i przejść pieszych.

2. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla poszczególnych terenów wyznaczonych w planie, określa się w Rozdziale III.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) na terenie objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną oraz nie wskazuje się obiektów do objęcia ochroną z tytułu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- b) zasady ochrony ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, chroniące krajobraz kulturowy, zawarte są w ustaleniach planu.

§ 9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych - na terenie opracowania nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określa się odrębnie dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych, zawartych w Rozdziale III.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- a) na terenie objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów Kopalin,
- b) na terenie objętym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- c) w obszarze planu terenem zagrożonym masowymi ruchami ziemi (osuwiskami) jest teren po obu stronach rowu melioracyjnego, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN.13; sposoby jego zagospodarowania określone są w ustaleniach szczegółowych dla terenu ZN.13 w Rozdziale III.

§ 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - na terenie planu nie ustala się obowiązku scalania i podziału nieruchomości.

§ 13. Zasady podziału nieruchomości na działki budowlane.

1. Zasady podziału na działki budowlane określa załącznik nr 1 (rysunek planu).

2. Zezwala się na korekty projektowanego podziału działek zabudowy mieszkaniowej (MN), nie zwiększające ich liczby, przy spełnieniu następujących wymagań:

- a) powierzchnia działki budowlanej - nie mniejsza niż 1500 m²,
- b) front działki budowlanej – nie mniej niż 22 m.
- c) wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej muszą spełniać wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych.

3. Zezwala się na łączne zagospodarowanie kilku działek budowlanych i realizację jednej inwestycji budowlanej; szczegółowe zasady zagospodarowania zawarte w Rozdziale III obowiązują wówczas jak dla jednej działki budowlanej.

§ 14. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa określone w przepisach odrębnych.

2. Inne warunki i ograniczenia zawarte są w pozostałych ustaleniach planu.

§ 15. Komunikacja – zasady obsługi.

1. Powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym - drogą wewnętrzną KDW.25 poprzez istniejący zjazd na drogę gminną.

2. Obsługa komunikacyjna poszczególnych nieruchomości na terenie opracowania – z projektowanych dróg wewnętrznych (KDW.18, KDW.19, KDW.20, KDW.21, KDW.22, KDW.23, KDW.25).

3. Zezwala się na zaprojektowanie innych dróg wewnętrznych, o ile będzie to wynikało z potrzeb zagospodarowania poszczególnych terenów.

4. Szerokości pasów drogowych oraz inne ustalenia dotyczące dróg zawarto w przepisach szczegółowych w Rozdziale III.

5. Obsługę w zakresie potrzeb parkingowych ustala się poprzez określenie następujących minimalnych wskaźników liczby miejsc postojowych - tereny zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej (MN i RM) - nie mniej niż dwa miejsca postojowe w granicach działki.

6. Przebieg dróg wewnętrznych określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały (rysunku planu).

§ 16. Infrastruktura techniczna – zasady obsługi.

1. Zaopatrzenie w wodę:

- a) z istniejącej w obrębie wsi Unieszewo sieci wodociągowej, zaopatrywanej z ujęcia wody Sząbruk;
- b) ustala się zaopatrzenie w wodę całej projektowanej zabudowy siecią wodociagową rozdzielczą w systemie spierścieniowania, w niewielkim stopniu rozgałęźną;
- c) na sieci wodociągowej należy zaprojektować hydranty p-poż.;
- d) należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę zgodnie z właściwymi przepisami,
- e) nie zezwala się na indywidualne ujęcia wody.

2. Gospodarka ściekowa.

- 1) cały teren opracowania należy skanalizować siecią kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej prowadzonej w pasach drogowych dróg wewnętrznych;
- 2) wszystkie ścieki z terenów zabudowy mieszkaniowej i z terenów zabudowy gospodarstwa rolnego należy odprowadzić, poprzez projektowaną sieć, do projektowanych w obrębie planu przepompowni zbiorczych (NO.15 i NO.16); zezwala się na korektę lokalizacji przepompowni;
- 3) ścieki z przepompowni należy przetłoczyć kolektorem tłocznym do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej wsi Unieszewo;

- 4) ustala się obowiązek skanalizowania wszystkich obiektów, w których powstają ścieki;
- 5) zakazuje się stosowania na przedmiotowym obszarze indywidualnych sposobów utylizacji lub usuwania ścieków, w tym – zbiorników bezodpływowych i oczyszczalni przydomowych; obszar opracowania położony jest w obrębie Aglomeracji Olsztyn, gdzie nie dopuszcza się innych rozwiązań gospodarki ściekowej, niż system kanalizacji zbiorczej.

3. Odprowadzenie wód opadowych:

- 1) z dachów budynków – do gruntu w obrębie własnej nieruchomości,
- 2) z przejść pieszych i z dróg nieutwardzonych – do gruntu,
- 3) z dróg utwardzonych – siecią kanalizacji deszczowej zaopatrzonej na wylotach w separatory piasku, szlamu i substancji ropopochodnych.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną terenów przeznaczonych pod zabudowę - z istniejącej sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci, poprzez projektowane na terenie opracowania linie kablowe elektroenergetyczne 0,4 kV;
- 2) ustala się prowadzenie sieci ee wraz z lokalizacją złączy kablowo – pomiarowych w pasach drogowych projektowanych dróg wewnętrznych;
- 3) zezwala się na lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury energetycznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 4) zasilanie terenu objętego planem w energię elektryczną będzie następować poprzez projektowaną stację transformatorową (EE.17). Dokładna lokalizacja stacji określona będzie na etapie projektu budowlanego. Ustala się możliwość lokalizacji na terenie objętym planem, zależnie od potrzeb, dodatkowych stacji transformatorowych.
- 5) przyłączenie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej na obszarze objętym planem będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców obowiązujących u właściwego dostawcy energii elektrycznej;
- 6) zasilanie odbiorców energii elektrycznej należy wykonać poprzez szafki – złącza pomiarowo – rozdzielcze; szafki należy lokalizować w linii ogrodzenia działek od strony drogi;
- 7) w miejscach lokalizacji sieci ee oraz stacji transformatorowych zakazuje się nasadzenia drzew i krzewów oraz wznoszenia budowli;
- 8) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącymi urządzeniami elektrycznymi, należy je przebudować.
- 9) przy projektowaniu obiektów budowlanych oraz urządzeń energetycznych należy zachować między nimi odległości wynikające z obowiązujących przepisów.

5. Telekomunikacja.

- 1) ustala się podziemne prowadzenie projektowanej sieci telekomunikacyjnej w miarę możliwości w pasach drogowych istniejących dróg wewnętrznych;
- 2) zezwala się na lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na całym obszarze planu.
- 3) ustala się podłączenie do sieci telekomunikacyjnej - zgodnie z warunkami zarządcy sieci.

6. Zaopatrzenie w ciepło.

- 1) ustala się zastosowanie źródeł indywidualnych;
- 2) ustala się nakaz stosowania niskoemisyjnych źródeł ciepła (gaz płynny, olej opałowy, gaz przewodowy, energia elektryczna) oraz źródeł energii odnawialnej.

7. Zaopatrzenie w gaz.

- 1) Ustala się możliwość zaopatrzenia w gaz z istniejącej w bliskiej odległości sieci gazowej średniego ciśnienia;

2) zezwala się na lokalizację sieci gazowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz w ciągach komunikacyjnych;

8. Warunki techniczne realizacji infrastruktury zostaną określone przez dysponentów sieci na podstawie przepisów odrębnych na etapie projektu budowlanego.

9. Usuwanie odpadów stałych - ustala się na zasadach stosowanych na terenie gminy Gietrzwałd.

Rozdział III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

§ 17. 1. Ustalenia szczegółowe obowiązują łącznie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale II niniejszej uchwały.

2. Ustalenia szczegółowe regulują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególnie zasady lokalizacji zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w odniesieniu do poszczególnych terenów.

§ 18. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN.01, MN.02, MN.03, MN.04, MN.05, MN.06, MN.07, MN.08.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów zgodnie z §5 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustala się zagospodarowanie pojedynczej działki w postaci jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego, jednolokalowego z zapleczem, do którego zalicza się: budynek gospodarczo – garażowy, dojścia, podjazd, miejsca postojowe, plac gospodarczy, zieleń i elementy małej architektury.

3. Zezwala się na lokalizowanie obiektów małej architektury, wykonanych z materiałów naturalnych.

4. Zasady podziału na działki budowlane określono na rysunku planu; możliwe są korekty podziału – zgodnie z § 13.

5. Ustala się udział powierzchni zabudowy kubaturowej w powierzchni każdej z działek – do 15%.

6. Ustala się powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo – garażowego nie większą niż 30% powierzchni zabudowy mieszkaniowej.

7. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną - nie mniej niż 75% w powierzchni każdej z działek.

8. Ustala się następujące parametry projektowanej zabudowy mieszkaniowej:

- a) poziom parteru – nie więcej niż 0,5 m w najwyższym punkcie istniejącego terenu i nie więcej niż 1,3 m w najniższym punkcie istniejącego terenu, po obrysie elewacji projektowanego budynku,
- b) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych w przedziale 12-16 m,
- c) wysokość budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; kalenica nie wyżej niż 8,0 m od poziomu parteru,
- d) geometria dachu - dachy strome dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w przedziale 380 - 450, pokrycie dachówką ceramiczną, lub materiałami o podobnym wyglądzie, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
- e) zezwala się na zaprojektowanie w dachu okien połaciowych i facjat; nie zezwala się na stosowanie lukarn.

9. Ustala się następujące parametry projektowanej zabudowy gospodarczo-garażowej:

- a) poziom parteru – nie więcej niż 0,4 m w najwyższym punkcie istniejącego terenu i nie więcej niż 0,9 m w najniższym punkcie istniejącego terenu, po obrysie elewacji projektowanego budynku,
- b) wysokość budynków gospodarczo-garażowych – przy dachach płaskich – 3,5 m, przy dachach stromych kalenica nie wyżej niż 5,0 m od poziomu parteru,
- c) geometria dachu – dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w nawiązaniu do projektowanego budynku mieszkalnego na działce; dachy strome - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałami o podobnym wyglądzie, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej.

10. Nakazuje się zagospodarowanie każdej z działek z dużym udziałem zieleni trwałej (drzew i krzewów); ustala się nie mniej niż 40% udziału zieleni trwałej w powierzchni biologicznie czynnej.

11. Ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych działek z projektowanych dróg wewnętrznych.

12. Obsługa w zakresie potrzeb parkingowych powinna być zapewniona w granicach poszczególnych terenów MN, zgodnie z ustaleniami §15.

13. Dla terenów MN obowiązują ponadto przepisy rozdziałów I, II i IV niniejszej uchwały.

14. Nieuwzględnione w ustaleniach planu warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określają odpowiednie przepisy w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 19. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem RM.09

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów zgodnie z §5 – Teren zabudowy zagrodowej gospodarstwa rolnego.

2. Ustala się zagospodarowanie przedmiotowego terenu w postaci: dwóch budynków mieszkalnych, budynków garażowych, budynków gospodarczych związanych z gospodarstwem rolnym, oświetlenia terenu, zaplecza, do którego zalicza się: dojścia, podjazdy, miejsca postojowe, place gospodarcze, zielen i elementy małej architektury.

3. Zezwala się na wprowadzenie funkcji agroturystycznej w gospodarstwie rolnym.

4. Ustala się powiązanie funkcjonalne terenu RM.09 z terenem R.10.

5. Ustala się udział powierzchni zabudowy kubaturowej w powierzchni przedmiotowego terenu – do 25%.

6. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną - nie mniej niż 50% powierzchni przedmiotowego terenu.

7. Ustala się następujące parametry projektowanych budynków mieszkalnych:

- a) poziom parteru – nie więcej niż 0,5 m w najwyższym punkcie istniejącego terenu i nie więcej niż 1,3 m w najniższym punkcie istniejącego terenu, po obrysie elewacji projektowanego budynku,
- b) wysokość budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; kalenica nie wyżej niż 8,0 m od poziomu parteru,
- c) geometria dachu - dach stromy dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci w przedziale 380 - 450, pokrycie dachówką ceramiczną, lub materiałami o podobnym wyglądzie, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, dopuszcza się pokrycie strzechą lub materiałami ją imitującymi, w kolorze szarym.
- d) zezwala się na zaprojektowanie w dachu okien połaciowych i facjat; nie zezwala się na stosowanie lukarn.

8. Ustala się następujące parametry projektowanych budynków garażowych i gospodarczych związanych z gospodarstwem rolnym:

- a) poziom parteru – nie więcej niż 0,4 m w najwyższym punkcie istniejącego terenu i nie więcej niż 0,9 m w najniższym punkcie istniejącego terenu, po obrysie elewacji projektowanego budynku
- b) wysokość budynków –kalenica nie wyżej niż 9,0 m od poziomu parteru,
- c) parametry budynków:

- szerokość budynku – do 13,0 m,
- długość budynku – do 25,0 m.

- d) geometria dachu –dachy strome dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci do 450, pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałami o podobnym wyglądzie, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, dopuszcza się pokrycie strzechą lub materiałami ją imitującymi, w kolorze szarym.

9. Nakazuje się zagospodarowanie przedmiotowego terenu z dużym udziałem zieleni trwałej (drzew i krzewów); ustala się nie mniej niż 40% udziału zieleni trwałej w powierzchni biologicznie czynnej.

10. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej drogi wewnętrznej sąsiadującej z terenem planu.

11. Zezwala się na lokalizowanie dróg gruntowych niezbędnych do funkcjonowania terenu.

12. Obsługa w zakresie potrzeb parkingowych powinna być zapewniona w granicach terenu RM.09.

13. Dla terenu RM.09 obowiązują ponadto przepisy rozdziałów I, II i IV niniejszej uchwały.

14. Nieuwzględnione w ustaleniach planu warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określają odpowiednie przepisy w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 20. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem R.10.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu zgodnie z §5 – Teren upraw rolnych i zabudowy gospodarstwa rolnego.

2. Ustala się zagospodarowanie przedmiotowego terenu w postaci terenów upraw rolnych, zabudowy związanej z gospodarstwem rolnym, dróg wewnętrznych oraz oświetlenia terenu.

3. Ustala się powiązanie funkcjonalne terenu R.10 z terenem RM.09.

4. Ustala się następujące parametry projektowanych budynków związanych z gospodarstwem rolnym:

a) poziom parteru – nie więcej niż 0,4 m w najwyższym punkcie istniejącego terenu i nie więcej niż 0,9 m w najniższym punkcie istniejącego terenu, po obrysie elewacji projektowanego budynku

b) wysokość budynków – kalenica nie wyżej niż 9,0 m od poziomu parteru,

c) parametry budynków:

- szerokość budynku – do 13,0 m,

- długość budynku – do 25,0 m.

d) geometria dachu – dachy strome dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci do 45°, pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałami o podobnym wyglądzie, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, dopuszcza się pokrycie strzechą lub materiałami ją imitującymi, w kolorze szarym.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu R.10 z istniejącej drogi wewnętrznej sąsiadującej z terenem planu i z projektowanej drogi wewnętrznej KDW.21; dopuszcza się obsługę z terenu RM.09.

6. Zezwala się na lokalizowanie dróg gruntowych niezbędnych do funkcjonowania gospodarstwa.

7. Dla terenu R.10 obowiązują ponadto przepisy rozdziałów I, II i IV niniejszej uchwały.

8. Nieuwzględnione w ustaleniach planu warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określają odpowiednie przepisy.

§ 21. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: ZN.11.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu zgodnie z §5 – Teren zieleni naturalnej.

2. Zmiany w zagospodarowaniu terenu ZN.11 należy prowadzić w kierunku zwiększania udziału zieleni trwałej (drzew i krzewów) dla zachowania walorów krajobrazowych oraz warunków bioklimatycznych terenu – ustala się nie mniej niż 50% udziału zieleni trwałej w powierzchni biologicznie czynnej.

3. Zezwala się na prowadzenie sieci uzbrojenia podziemnego.

4. Należy zachować udział powierzchni biologicznie czynnej w przedmiotowym terenie w wysokości 100%.

§ 22. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: ZN.12.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu zgodnie z §5 – Teren zieleni naturalnej.

2. Nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu i poszycia terenu, dopuszcza się niezbędne cięcia sanitarne.

3. Zezwala się na prowadzenie sieci uzbrojenia podziemnego.

4. Należy zachować udział powierzchni biologicznie czynnej w przedmiotowym terenie w wysokości 100%.

§ 23. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: ZN.13.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu zgodnie z §5 – Teren zieleni naturalnej.

2. Skarpy zagrożone osuwiskami należy zagospodarować trwałą zielenią głęboko się korzeniącą.

3. Nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu i poszycia terenu, dopuszcza się niezbędne cięcia sanitarne.

4. Zezwala się na prowadzenie sieci uzbrojenia podziemnego przez teren ZN.13.

5. Należy zachować udział powierzchni biologicznie czynnej w przedmiotowym terenie w wysokości 100%.

6. Zezwala się na komunikację między terenem RM.09 i R.10 niezbędną w ramach gospodarstwa rolnego.

§ 24. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem WS.14.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu zgodnie z § 5 – Teren rowu melioracyjnego.

2. Nakazuje się zachowanie istniejącego ukształtowania i użytkowania terenu, nie zezwala się na zmianę warunków przyrodniczych funkcjonowania terenu.

3. Zakazuje się likwidowania, zasypywania, dokonywania zmian przebiegu rowu.

§ 25. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: NO.15.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe zgodnie z § 5 – rejon lokalizacji zbiorczej przepompowni ścieków.

2. Zezwala się na korektę lokalizacji zbiorczej przepompowni ścieków w obrębie terenu ZN.11, wynikającą z uwarunkowań gruntowo – wodnych lub obliczeń hydraulicznych;

3. Nakazuje się ograniczenie strefy uciążliwości, określonej na podstawie obowiązujących przepisów, do granic działki przepompowni.

4. Nakazuje się ogrodzenie terenu, w celu zabezpieczenia przed dostępem osób nieuprawnionych.

5. Nakazuje się otoczenie obiektu zielenią trwałą w postaci krzewów w celu izolacji od sąsiednich terenów.

6. Ustala się dostępność z drogi wewnętrznej KDW.20.

7. W przypadku zmiany lokalizacji przepompowni lub rezygnacji z jej budowy, teren NO.15 należy włączyć do terenu ZN.11.

§ 26. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: NO.16.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe zgodnie z § 5 – rejon lokalizacji zbiorczej przepompowni ścieków.

2. Zezwala się na korektę lokalizacji zbiorczej przepompowni ścieków w obrębie terenu RM.09, wynikającą z uwarunkowań gruntowo – wodnych lub obliczeń hydraulicznych;

3. Nakazuje się ograniczenie strefy uciążliwości, określonej na podstawie obowiązujących przepisów, do granic działki przepompowni.

4. Nakazuje się ogrodzenie terenu, w celu zabezpieczenia przed dostępem osób nieuprawnionych.

5. Nakazuje się otoczenie obiektu zielenią trwałą w postaci krzewów w celu izolacji od sąsiednich terenów.

6. Ustala się dostępność z istniejącej drogi wewnętrznej.

7. W przypadku zmiany lokalizacji przepompowni lub rezygnacji z jej budowy, teren NO.16 należy włączyć w granice sąsiadującego terenu (RM.09).

§ 27. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: EE.17.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu zgodnie z § 5 – Rejon lokalizacji stacji transformatorowej.

2. Zezwala się na zmianę lokalizacji projektowanej stacji transformatorowej w obrębie terenu RM.09.

3. W przypadku zmiany lokalizacji stacji transformatorowej lub rezygnacji z jej budowy, teren EE.17 należy włączyć w granice sąsiadującego terenu (RM.09).

§ 28. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.18, KDW.19, KDW.20, KDW.21, KDW.22, KDW.23, KDW.25.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu zgodnie z § 5 – Tereny dróg wewnętrznych obsługujących obszar objęty planem.

2. Ustala się szerokości pasów drogowych, odpowiednio:

- a) KDW.18, KDW.21, KDW.22 - 12,0 m,
- b) KDW.19, KDW.20, KDW.23 – 10,0 m,
- c) KDW.25 – 8,0 m.

3. Ustala się szerokość jezdni projektowanych dróg wewnętrznych – 5,0 m.

4. Ustala się oświetlenie dróg KDW.18 – KDW.23 i KDW.25.

5. Nie zezwala się na lokalizowanie budynków w pasie drogowym dróg wewnętrznych.

6. Zezwala się na prowadzenie sieci uzbrojenia w pasach drogowych.

7. Nie zezwala się na zagospodarowanie kolidujące z funkcją drogi.

§ 29. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KS.24, KS.26.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu zgodnie z §5 – Tereny na poszerzenie pasa drogowego drogi gminnej wewnętrznej.

2. Ustala się szerokość pasów KS.24 i KS.26 uwzględniając potrzeby komunikacyjne oraz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

3. Nie zezwala się na lokalizowanie budynków w pasie drogowym.

4. Zezwala się na prowadzenie sieci uzbrojenia podziemnego.

5. Nie zezwala się na zagospodarowanie kolidujące z funkcją drogi.

Rozdział IV. USTALENIA KOŃCOWE

§ 30. Na obszarze objętym planem występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy: budowa sieci kanalizacyjnej i wodociągowej w obrębie terenów MN.07, MN.08, KDW.25.

§ 31. Inwestycjami celu publicznego na obszarze objętym planem są: przedsięwzięcia z zakresu infrastruktury technicznej wymienione w § 30 oraz realizacja zagospodarowania terenów KS.24, KDW.25, KS.26.

§ 32. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów.

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu.

2. Zakazuje się lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.

3. Zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budowy na czas jej trwania.

§ 33. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do poszczególnych terenów, w następującej wysokości:

Oznaczenie terenu w planie	Stawka procentowa
MN.01, MN.02, MN.03, MN.04, MN.05, MN.06, MN.07, MN.08	25%
RM.09	25%
R.10	3%
ZN.11, ZN.12, ZN.13	3%
WS.14	3%
NO.15, NO.16	3%
EE.17	3%
KDW.18, KDW.19, KDW.20, KDW.21, KDW.22, KDW.23, KDW.25	3%
KS.24, KS.26	3%

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Giętrząwałd.

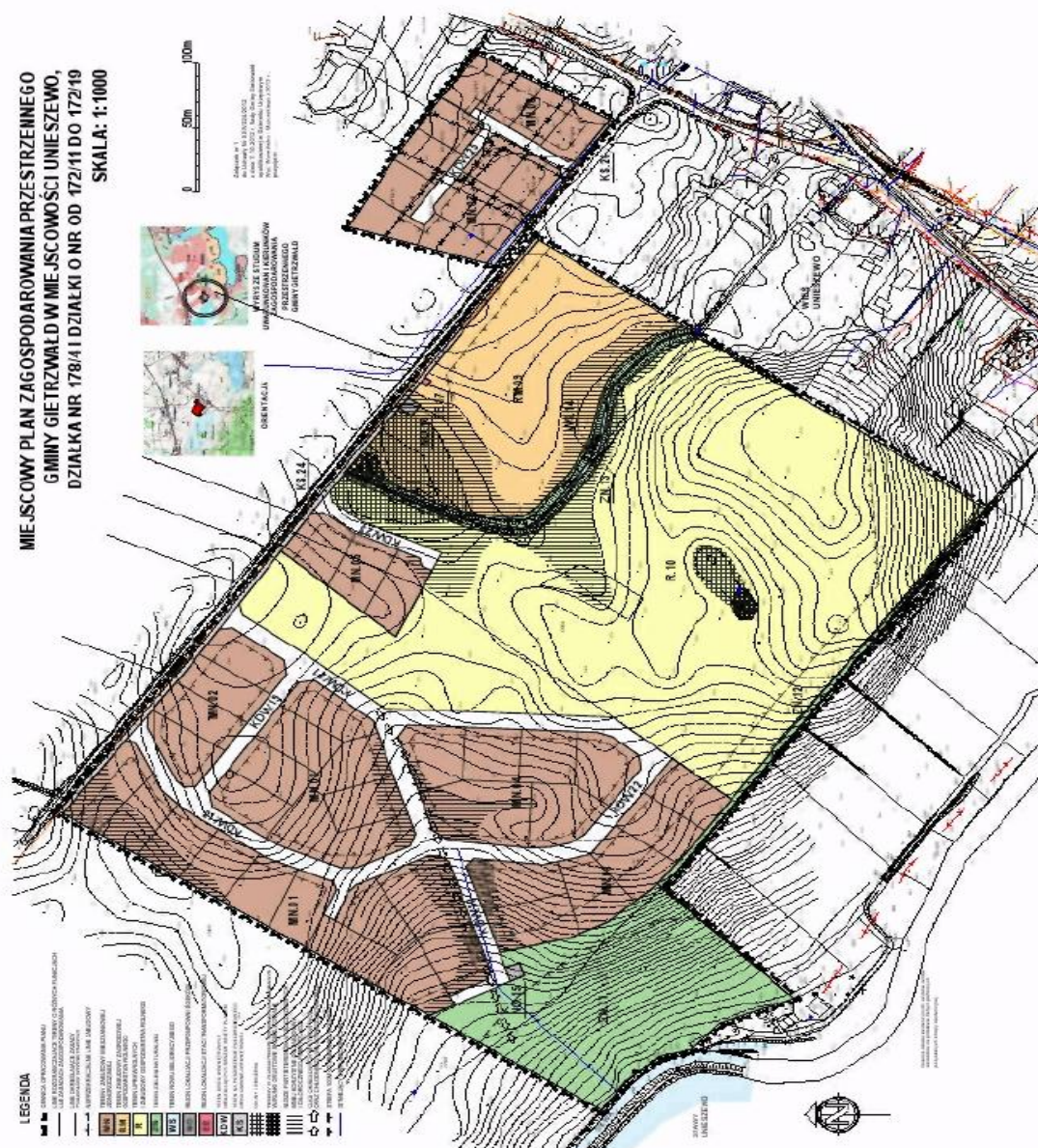
§ 35. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Jan Zalewski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIV/224/2012
Rady Gminy Giętrzwald
z dnia 11 października 2012 r. [Załącznik1.pdf](#)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Giętrzwald w miejscowości Unieszewo, działka nr 178/4 i działki od 172/11 do 172/19 Skala 1:1000



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIV/224/2012
Rady Gminy Giętrzwald
z dnia 11 października 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Giętrzwald
w miejscowości Unieszewo, działka nr 178/4 i działki o nr od 172/11 do 172/19**

W związku z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647) Rada Gminy Giętrzwald:

- podejmuje następujące rozstrzygnięcia:

- podejmuje następujące rozstrzygnięcia:

I) W sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Stwierdza się, że w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi dotyczące projektu planu.

II) W sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

a) sposób realizacji:

Zadania	
1. Budowa sieci kanalizacyjnej i wodociągowej w obrębie terenów MN.07, MN.08, KDW.25. 2. Realizacja zagospodarowania terenów KS.24, KDW.25, KS.26	Przedmiotowe inwestycje umieszczone zostaną w planach inwestycyjnych gminy i zrealizowane kolejno w ramach zadań własnych gminy, w miarę posiadanych środków finansowych.

b) zasady finansowania:

Przedmiotowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zostaną zrealizowane ze środków własnych gminy i pozyskanych środków zewnętrznych.