

2061

UCHWAŁA Nr XLIV/485/2010

Rady Gminy Gietrzwałd

z dnia 2 września 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Sząbruk w gminie Gietrzwałd (część A).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 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, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1475, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r., Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492 z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474 i Nr 106, poz. 676) oraz po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd” Rada Gminy Gietrzwałd uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Sząbruk w gminie Gietrzwałd (część „A”)

Rozdział 1

Przepisy dotyczące całego opracowania

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

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

ma na celu:

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

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Sząbruk w gminie Gietrzwałd (Część „A”) zwany dalej planem składa się z tekstu planu, który stanowi treść uchwały oraz rysunku planu, który stanowi załącznik graficzny nr 1 do uchwały w skali 1:1000.

2. Do planu miejscowego Rada Gminy Gietrzwałd dołącza:

- stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego gminy Gietrzwałd” stanowiące załącznik nr 2,

- rozstrzygnięcie Rady Gminy Gietrzwałd o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 3,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 4.

3. Do planu miejscowego zostały sporządzone „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”

§ 3. Tekst planu miejscowego zawiera ustalenia stanowiące:

1	Przepisy dotyczące całego opracowania	Rozdział 1
2	Przepisy dotyczące wyodrębnionych w planie obszarów:	
a)	przepisy dotyczące przeznaczenia terenów określonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów	Rozdział 2
b)	przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Rozdział 3
c)	przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic	Rozdział 4
d)	przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	Rozdział 5
e)	przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Rozdział 6
f)	przepisy dotyczące granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy	Rozdział 7
g)	przepisy dotyczące stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości	Rozdział 8
3	Przepisy końcowe	Rozdział 9

§ 4. 1. Rysunek planu miejscowego obowiązuje w zakresie:

- ustalonych graficznie linii granic obszaru objętego planem,

- ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
- ustalonych symbolami literowymi przeznaczeń podstawowych terenów,
- ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg.

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

- 1) MU tereny zabudowy mieszkalno-usługowej;
- 2) MR tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) ZN tereny zieleni naturalnej pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu;
- 4) Z tereny zieleni w strefie brzegowej rozlewiska;
- 5) ZU tereny zieleni urządzonej;
- 6) tereny komunikacji, w tym:
 - KJ tereny ciągów pieszo-jezdných;
 - KDW tereny dróg (ulic dojazdowych) wewnętrznych;
- 7) tereny infrastruktury technicznej, w tym:
 - E stacja transformatorowa, kontenerowa lub słupowa;
 - PG kanalizacja sanitarna (przepompownie ścieków).

§ 5. Ilekroć w tekście planu miejscowego jest mowa o:

- planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały,
- uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Giętrzwald,
- 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,
- intensywności zabudowy - należy rozumieć 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, i inne elementy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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, a w zabudowie zagrodowej również do przechowywania środków i sprzętu do produkcji rolnej oraz płodów rolnych;
- maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych;
- przebudowy budynku - należy przez to rozumieć wszelkie prace budowlane we wnętrzu i na zewnątrz budynku zmierzające do poprawy standardu oraz wyglądu;
- terenach zieleni nieurządzonej - należy przez to rozumieć tereny łąk i pastwisk z zadrzewieniami i krzewami występujące w formie nieurządzonej na

terenach nieurbanizowanych oraz tereny trawników z zadrzewieniami i krzewami na terenach urbanizowanych;

- 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 oddzielnego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak: balkon, okap, gzyms, pilaster,
- usługach nieuciążliwych należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła usługowego (poza warsztatami obsługi samochodów i stacjami paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których normalne funkcjonowanie:
 - nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem,
 - nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki,
 - ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni.

Rozdział 2

Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów określonych liniami rozgraniczającymi tereny

§ 6. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny z projektowaną zabudową oznaczone symbolami 1 MU, 18 MU z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną i usługową.

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

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

3. Na terenach oznaczonych symbolem 3 MU, 13 MU, 15 MU oprócz wymienionych w ustępie 2 dopuszcza się realizację:

- budynków rekreacji indywidualnej oraz budynków usług turystycznych jak np.: pensjonaty, małe hotele do 20 msc noclegowych itp.

§ 7. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny z projektowaną zabudową oznaczone symbolami 1 MR z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową.

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

- budynków mieszkalnych;
- budynków gospodarczych i inwentarskich;
- obiektów małej architektury;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolem 1 ZN, 3 ZN z podstawowym przeznaczeniem tereny zieleni naturalnej. Tereny te są wyłączone z zabudowy kubaturowej.

2. Na terenach ZN dopuszcza się realizację:

- ścieżek rowerowych,
- ciągów pieszych,
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 9. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolem 1 ZU, 7 ZU z podstawowym przeznaczeniem tereny zieleni urządzonej oraz parku wiejskiego,

2. Na terenach ZU dopuszcza się realizację:

- ścieżek rowerowych,
- placów zabaw dla dzieci,
- obiektów małej architektury;
- ciągów pieszych,
- oświetlenia,
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 10. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolem 1 Z z podstawowym przeznaczeniem tereny zieleni w strefie brzegowej rozlewiska. Tereny te są wyłączone z zabudowy kubaturowej.

§ 11. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami: 1 KK z przeznaczeniem pod ciągi piesze oraz 1 KJ, 2 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 (np. zwirowa i inne);
- oświetlenia;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1 KDW ÷ 13 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.

3. Dopuszcza się możliwość zmiany ciągu drogi 4 KDW na drogę publiczną jeżeli będzie to wynikało z potrzeb Gminy.

4. Ustala się docelowo konieczność przebudowy skrzyżowania drogi 1 KDW z ulicą wsi Sząbruk Teren skrzyżowania położony jest częściowo poza zasięgiem obszaru planu.

§ 13. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami E1 - E3 z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia elektroenergetyczne (stacje transformatorowe kontenerowe lub słupowe).

§ 14. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem PG1 - PG3 z podstawowym przeznaczeniem pod zbiorcze przepompownie ścieków.

§ 15. Ustala się dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji planu.

Rozdział 3

Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 16. 1. Realizacja zabudowy i przekształcanie zagospodarowania przestrzennego terenów musi respektować wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2. Wymogi, o których mowa w ust. 1 spełniane będą poprzez:

- realizację nowej zabudowy, która musi być wkomponowana w istniejący krajobraz oraz nawiązywać do cech architektury regionalnej (materiały tradycyjne jak kamień, cegła, drewno, dachy wysokie o nachyleniu połaci 30-50⁰, przy dachach dwuspadowych, dachy kryte dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni. Wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze, wysokość budynków od powierzchni terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy nie może przekroczyć 9,5 m. Poziom zerowy nie może przekroczyć 1,0 m. Przy lokalizacji budynku na działce, ustala się wyniesienie poziomu zerowego budynku nie więcej niż 1,0 m od najwyższej położonego terenu przyległego do budynku. Możliwe jest łączenie działek sąsiednich by otrzymać jedną działkę większą. Postuluje się stosowanie ogrodzeń przyległych do ciągów komunikacyjnych z materiałów naturalnych: drewno, kamień, cegła, żywopłoty itp.;
- dopuszczalna minimalna wielkość nowej wydzielanej działki ok.1000 m², minimalna szerokość wydzielanej działki ok. 25 m,
- dopuszcza się możliwość łączenia działek przy zachowaniu zasad obsługi komunikacyjnej całości obszaru opracowania,
- zachowanie ładu przestrzennego poprzez wydzielenie w pierwszej kolejności dróg dojazdowych wewnętrznych, z połączeniem z drogą publiczną;
- wyłączenie z zabudowy kubaturowej terenów ciągów zieleni naturalnej oznaczonej w planie symbolem ZN z uwagi na dominujące tu grunty pochodzenia organicznego (torfy) oraz funkcję ciągu ekologicznego w terenach docelowo zabudowanych,
- realizację przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni, w tym przestrzeni publicznej realizowanej w sąsiedztwie zabudowy w ciągach komunikacyjnych, urządzeniach sportowo-rekreacyjnych (1 ZU),
- budynki usługowe i gospodarcze o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych. Przeznaczenie budynków gospodarczych nie może być uciążliwe dla zabudowy mieszkalnej. Ewentualna

uciażliwość wynikająca z prowadzonej działalności usługowej musi mieścić się w granicach posiadanej działki.

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

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

2. Cały teren objęty opracowaniem planu położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, zasięg obszaru wynika z rozporządzenia nr 147 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z 13.11.2008 r. w sprawie wprowadzenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 179, poz. 2632). Na obszarze chronionego krajobrazu obowiązują następujące zakazy:

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

3. Ustala się ochronę strefy brzegowej jeziora poprzez zachowanie istniejącego drzewostanu i roślinności przywodnej oraz poprzez wprowadzenie 100m strefy ochronnej jeziora wyznaczonej nieprzekraczalną linią zabudowy.

4. Bezwzględne zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej.

5. Dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz terenów wypoczynkowo - rekreacyjnych poza miastem, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826 z 2007 r.).

§ 18. 1. Na terenie projektowanej zabudowy mieszkalno-usługowej oznaczonym symbolem 13 MU znajduje się stanowisko archeologiczne znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków. W związku z tym, ustala strefę ochrony konserwatorskiej - wszelkie inwestycje na tym obszarze wymagają poprzedzenia ich archeologicznymi badaniami ratowniczymi. Na w/w badania należy uzyskać pozwolenie WKZ, a wyniki, których pozwolą na wydanie dalszych warunków konserwatorskich co do przyszłego zagospodarowania terenu.

2. W sąsiedztwie terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajdują się stanowiska archeologiczne. Istnieje, zatem obawa, że w trakcie prac ziemnych zostaną odkryte i naruszone nawarstwienia kulturowe związane z osadnictwem przeddziejowym i średniowiecznym na tym terenie, a także potencjalna możliwość na trafienia na inne zabytki archeologiczne. W takiej sytuacji na podstawie art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami istnieje obowiązek niezwłocznego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o znalezisku oraz możliwości wstrzymania wszelkich prac budowlanych przez WKZ w razie, gdyby obowiązek ten nie został dopełniony.

Rozdział 4

Przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- teren projektowanego parku wiejskiego oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZU;
- teren skrzyżowania drogi 1 KDW z ulicą wsi Sząbruk położony częściowo poza zasięgiem planu.

Rozdział 5

Przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów

§ 20. Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone powodzią.

§ 21. 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

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

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

- symbolem 1 KDW - 13 KDW szerokość w liniach rozgraniczających 9 m - 10 m, są to drogi dojazdowe wewnętrzne, jedno jezdniowe o szerokości jezdni 5 m.

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

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

2. dla ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem 1 KJ - 2 KJ ustala się szerokości od 4,5 m - 6 m; nawierzchnię naturalną - żwirową, trawiastą, z utwardzeniem na skłonach spadków powyżej 5 %.

3. dla ciągów pieszych oznaczonych symbolami 1 KK, ustala się szerokości od 3,0 - 6,0 m; nawierzchnię naturalną - żwirową, trawiastą.

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

Na terenie opracowania nie przebiega obecna magistrala wodociągowa, z której można zasilić nową projektowaną zabudowę wsi Sząbruk. Dla terenów objętych opracowaniem przewiduje się wykonać sieć wodociągową pierścieniowo-rozdzielczą. Włączenia należy dokonać do najbliższej istniejącej magistrali wodociągowej zapewniającej dostawę wody w wymaganej ilości oraz pod wymaganym ciśnieniem. Przewody głównych ciągów sieci wodociągowej przewiduje się ułożyć w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wymaganych odległości od pozostałego uzbrojenia infrastruktury technicznej. Dobór średnic przewodów dla poszczególnych odcinków sieci winien zapewnić dostawę wody pod wymaganym minimalnym ciśnieniem oraz w ilościach wynikających z potrzeb funkcjonalno-użytkowych poszczególnych terenów zabudowy objętych opracowaniem. Stosowany materiał i technologia wykonawstwa winny zapewnić całkowitą szczelność układu wodociągowego. Na projektowanej sieci należy przewidzieć zamontowanie armatury jak zasuw, hydranty przeciwpożarowe w ilościach wynikających z obowiązujących przepisów. Materiały stosowane do wykonawstwa winny posiadać wymagane przepisami dokumenty dopuszczające do stosowania w budownictwie oraz atesty higieniczne. Na obecnym etapie nie ustala się miejsc (punktów) włączenia sieci rozbiorczej do przewodów magistralnych.

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

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

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

- Ustala się, że całość zabudowy w granicach opracowania zostanie objęta siecią kanalizacji sanitarnej. W tym celu uwzględniając konfigurację terenu obszar opracowania podzielono na zlewnie, w których przewiduje się sieć głównych kolektorów kanalizacji sanitarnej opartą na grawitacyjnym przepływie ścieków przy założeniu obowiązujących minimalnych spadków i maksymalnym wykorzystaniu ukształtowania terenu. Ponadto w miejscach, gdzie nie jest możliwe grawitacyjne odprowadzenie ścieków należy usytuować przepompownie lub w uzasadnionym przypadku tłocznie główne (PG) - łącznie przewiduje się wykonanie trzech takich obiektów. Przepompownie tłoczyć będą ścieki do wyższych punktów zlewni skąd grawitacyjnie bądź ciśnieniowo skierowane zostaną do istniejącej kanalizacji sanitarnej, a w konsekwencji do oczyszczalni ścieków.
- Przez teren opracowania przebiega kolektor grawitacyjny, do którego przewiduje się odprowadzić ścieki z terenu objętego opracowaniem.
- W miejscach włączenia kanalizacji tłocznej do kanalizacji grawitacyjnej przewidziano komory rozprężne (KR). Dla części działek, ze względu na niekorzystne położenie sytuacyjno-wysokościowe, grawitacyjne podłączenie do w/w systemu może być utrudnione. W takim przypadku przewiduje się wykonanie przepompowni lokalnych (indywidualnych - PL).
- 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.

§ 26. 1. W zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji ustala się: Zasilanie projektowanej zabudowy projektuje się wykonać z projektowanych stacji transformatorowych E1, E2, E3 włączonych w projektowany układ sieci eSN 15 kV pomiędzy istniejące odgałęzienia SZĄBRUK WIEŚ i SZĄBRUK PGRyb z linii terenowej LSN 15 kV relacji GPZ JAROTY - GPZ GIETRZWAŁD. Odgałęzienia te zlokalizowane są poza obszarem opracowania. Projektowane stacje wykonać jako kubaturowe a linie zasilające eSN i eNN

jako podziemne kablowe. Dla budowy stacji wydzielić działki o powierzchni ok. 20 m².

2. Przed rozpoczęciem zabudowy poszczególnych działek mieszkaniowych, po uzyskaniu prawa do terenu i zatwierdzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego właściciele zobowiązani są uzyskać w Koncernie ENERGA - OPERATOR SA w Olsztynie warunki techniczne przyłączenia i zawrzeć umowę przyłączeniową.

Kable prowadzić w pasie drogowym projektowanych ulic i ciągu pieszego. Zasilanie odbiorców energii elektrycznej wykonać poprzez szafki - złącza pomiarowo rozdzielcze. Szafki - złącza należy lokalizować w linii ogrodzenia działek od strony ulicy na granicy pomiędzy dwoma kolejnymi działkami.

Docelowo należy przewidzieć oświetlenie projektowanego układu drogowego. Projektowane ulic będą pełniły funkcję ulic lokalnych i dojazdowych. Należy zapewnić średnie natężenie oświetlenia 4-8 lx przy równomierności powyżej 0,3.

Teren opracowania w zakresie obsługi odbiorców energii elektrycznej obsługiwany jest przez Rejon Energetyczny Olsztyn.

3. Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami warunkami przebudowy. Całość kosztów związanych z przebudową i zabezpieczeniem istniejących urządzeń telekomunikacyjnych ponosi inwestor. Uzyskanie warunków technicznych od dysponenta sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

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

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

§ 28. 1. Zaopatrzenie w gaz ziemny. Przewiduje się możliwość zaopatrzenia w gaz przewodowy średniego ciśnienia terenów projektowanej zabudowy. Obecnie gaz doprowadzony jest z kierunku Tomaszowa siecią średniego ciśnienia, który 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.

§ 29. Odpady stałe powinny być czasowo składowane w odpowiednich pojemnikach na posesjach, a stamtąd wywożone na zorganizowane miejsca utylizacji (wysypisko).

Rozdział 7

Przepisy dotyczące granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy

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

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

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 MU - 18 MU realizacja projektowanej zabudowy wymaga spełnienia następujących warunków:

- nowa zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9,5 m od powierzchni terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy głównej;
- nachylenie połaci dachowych 30-50⁰ przy dachach dwuspadowych;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką w kolorze czerwieni lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką w kolorze czerwieni, materiał ścian tradycyjny;
- intensywność całej zabudowy nie może przekroczyć 0,3;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 55 % powierzchni działki.

2. Na terenach oznaczonych w planie symbolami 3MU, 13 MU, 15 MU zabudowa działek położonych w sąsiedztwie rozlewiska może być realizowana w nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii brzegowej i po zrealizowaniu na tym terenie kanalizacji sanitarnej umożliwiającej włączenie zabudowy do systemu.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 MR realizacja projektowanej zabudowy wymaga spełnienia następujących warunków:

- nowa zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;

- wysokość budynku nie może przekroczyć 9,5 m od powierzchni terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy głównej;
- nachylenie połaci dachowych 30-50⁰ przy dachach dwuspadowych;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką w kolorze czerwieni lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką w kolorze czerwieni, materiał ścian tradycyjny;
- intensywność całej zabudowy nie może przekroczyć 0,4;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 45 % powierzchni działki.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 ZU - 7 ZU ustala się realizację założeń parkowych z uwzględnieniem terenów rekreacji i placu zabaw dla dzieci.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2 ZU - 7 ZU mogą być włączone do działek, ale wyłącznie jako tereny zielone.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 ZN - 3 ZN oraz 1 Z ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 8

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

§ 36. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12, oraz art. 36, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 %
MU	25 %
MR	25 %
KDW	3 %
KJ	3 %
ZU	3 %
ZN	3 %
Z	3 %
PG	3 %
E	3 %

Rozdział 9 **Przepisy końcowe**

§ 37. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego III klas bonitacyjnych o powierzchni 5,2600ha oraz IV klas bonitacyjnych na terenie projektowanej zabudowy mieszkalno - usługowej wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną (część A) o łącznej powierzchni 25,0087 ha. Ogółem projektem planu (część A) objęte są grunty o powierzchni ok. 33 ha, gruntów. Grunty nie objęte wnioskiem rolnym stanowią tereny niskich klas bonitacyjnych kl. V i VI i nieużytków.

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd.

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

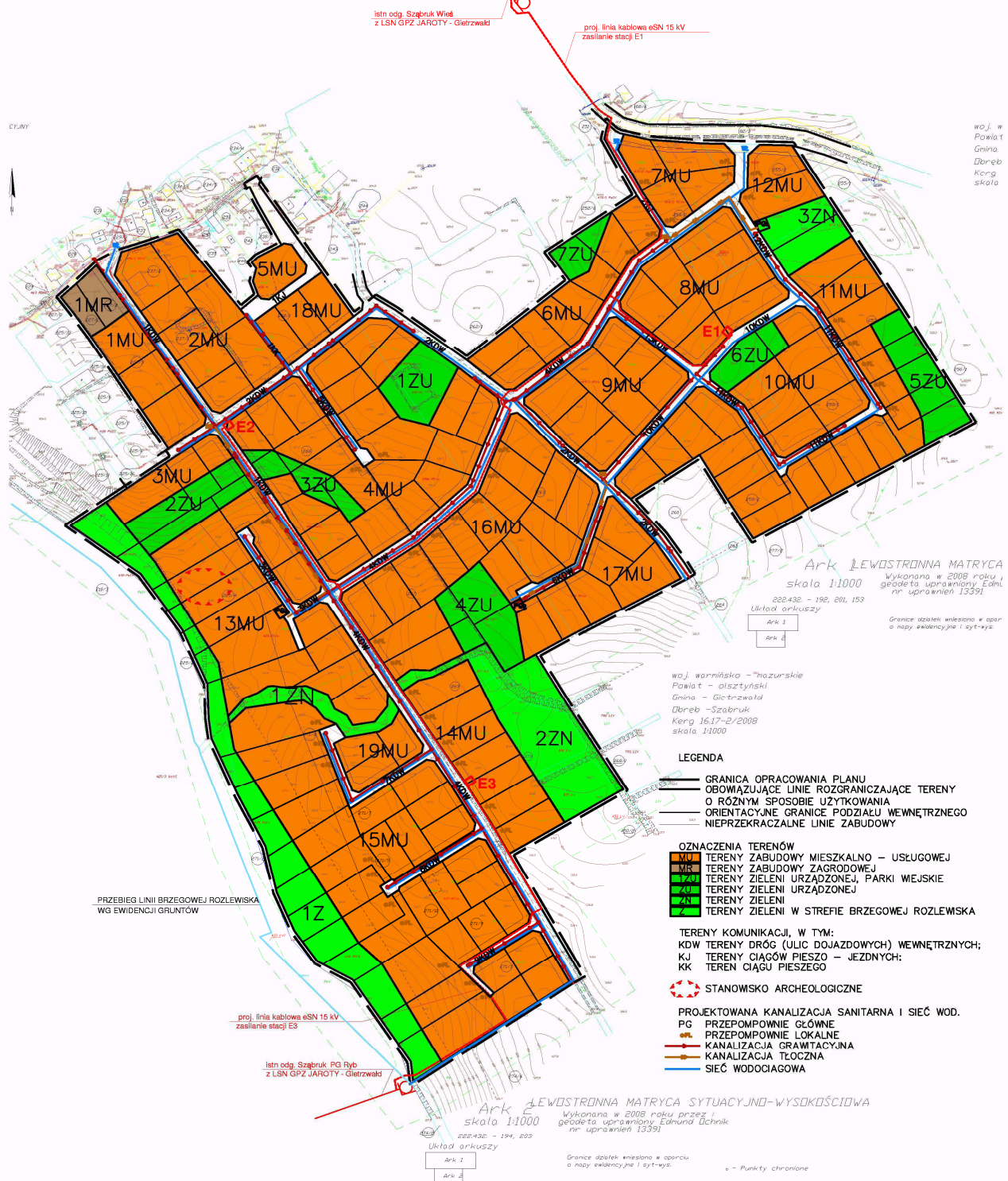
§ 40. Uchwała obowiązuje po upływie dni 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Krzysztof Wysocki

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XLIV/485/201
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia 2 września 2010 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W MIEJSCOWOŚCI SZĄBRUK W GMINIE GIETRZWAŁD CZĘŚĆ "A" SKALA 1 : 1000 (ZMNIJSZENIE – ORIENTACJA)

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XLIV/485/201
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia 2 września 2010 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Sząbruk w gminie Gietrzwałd (część „A”) 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 Nr XLIV/485/201
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia 2 września 2010 r.

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

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

Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr... z dnia ...		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
21.06.2010	Krzysztof Wojsiat Sząbruk 88, 11-036 Gietrzwałd	Uwaga dotyczy ustanowienia drogi 4 KDW drogą publiczną	4KDW	Droga wewnętrzna					

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XLIV/485/201
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia 2 września 2010 r.

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

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

Wymienione zadania finansowane będą przez budżet gminy, fundusze pozyskane z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, pożyczkę z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz inne dostępne źródła finansowania. Inwestycje realizowane będą zgodnie z wieloletnim planem Inwestycyjnym.